

**Univerzita Pardubice**  
**Fakulta ekonomicko-správní**

**Daň z nemovitostí ve vybrané municipalitě České republiky**

**Lukáš Bouchal**

**Bakalářská práce**

**2014**

Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní  
Akademický rok: 2013/2014

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Lukáš Bouchal**  
Osobní číslo: **E11703**  
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Veřejná ekonomika a správa: Veřejná ekonomika**  
Název tématu: **Daň z nemovitostí ve vybrané municipalitě České republiky**  
Zadávací katedra: **Ústav ekonomických věd**

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

Cílem bakalářské práce bude popsat současný stav zdanění nemovitostí v České republice a posouzení vlivu koeficientů na výnos obcí z daně z nemovitostí.

Zásady:

- Rozpočty samosprávných celků.
- Vymezení daní z nemovitostí.
- Zpracování problematiky na konkrétních obcích, návrhy, doporučení.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy:

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

MARKOVÁ H. Daňové zákony 2013. Praha: Grada, 2013. 272 s. ISBN 978-80-247-4643-2.

RADVAN M. Místní daně. Praha: Wolters Kluwer, 2012. 244 s. ISBN 978-80-7357-932-6.

RADVAN M. Zákon o dani z nemovitosti - Komentář. Praha: C.H.BECK, 2006. 336 s. ISBN 80-7179-478-3.


SCHNEIDEROVÁ I. Rozpočtová skladba 2008. Rožďalovice: REVOS-L, 2008. 292 s. ISBN 978-80-903160-7-20.

STARÝ M. Dějiny daní a poplatků. Brno: Brain team, 2009. 220 s. ISBN 978-80-87109-15-1.

ŠIROKÝ, J. Daně v Evropské unii. Praha: Linde, 2012. 400 s. ISBN 978-80-7201-881-9.

ŠTEFANKOVÁ B. Průvodce veřejnými rozpočty. Komise pro primární systém dohledu Sekce veř.správy. Praha: Český institut interních auditorů, 2012. 72 s. ISBN 978-80-8668-937-1.

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. František Sejkora   
Ústav podnikové ekonomiky a managementu

Datum zadání bakalářské práce:

1. října 2013

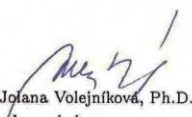
Termín odevzdání bakalářské práce:

30. dubna 2014



doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.  
děkanka

L.S.

  
doc. Ing. Jolana Volejníková, Ph.D.  
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 1. října 2013

## **Prohlášení autora práce**

Prohlašuji:

Tuto práci jsem vypracoval samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl jsem seznámen s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

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

Pardubice .....

Podpis .....

## **Poděkování**

Rád bych poděkoval svému vedoucímu bakalářské práce, Ing. Františku Sejkorovi, za cenné rady, užitečné připomínky a odborné vedení v průběhu zpracovávání této bakalářské práce.

Dále bych chtěl poděkovat starostce obce Klešice Marii Staré za poskytnutí materiálů a zkušeností s fungováním obecního úřadu.

V neposlední řadě bych chtěl poděkovat dlouholetému účetnímu, mému otci, za věcné připomínky a rady týkající se nejen této bakalářské práce.

## **ANOTACE**

Tato bakalářská práce je věnována oblasti dani z nemovitostí v České republice. V teoretické části se věnuje vlastnostem a funkcím daní, základním konstrukčním prvkům daní obecně a poté speciálně u daní z nemovitostí a rozpočtům územních samosprávných celků. Praktická část této bakalářské práce je zaměřena na porovnání daně z nemovitostí u dvou podnikatelských subjektů s různým charakterem podnikání a běžného občana. V druhé části praktické části poukazuje na problematiku „černých staveb“ v návaznosti na výběr daně z nemovitostí.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Daň z nemovitostí, daň ze staveb, daň z pozemků

## **TITLE**

Property tax in selected municipality of Czech Republic

## **ANNOTATION**

This Thesis deals with the field of land value tax in the Czech Republic. In its theoretical part it deals with the properties and functions of taxes, the basic construction elements of taxes in general, later on of the land value taxes in detail. Finally, it deals with the budgets of self-governmental units. The practical part of this Thesis compares the land value taxes of two private enterprises of a different kind and an ordinary citizen. In its second part it points out the problem of illegal buildings as a follow-up to the land value tax collection.

## **KEYWORDS**

Property tax, building tax, land tax

# Obsah

Úvod .....	9
1 Vlastnosti a funkce daní .....	10
1.1 Vlastnosti daní .....	10
1.2 Funkce daní .....	12
1.3 Historie daní .....	14
2 Konstrukční prvky daní .....	15
2.1 Daňový subjekt .....	15
2.2 Předmět daně .....	16
2.3 Osvobození od daně .....	17
2.4 Základ daně .....	17
2.5 Zdaňovací období .....	18
2.6 Sazba daně .....	18
2.7 Odpočty od základu daně .....	22
2.8 Slevy na dani .....	22
3 Rozpočty územních samosprávných celků .....	24
3.1 Legislativní úprava rozpočtů .....	24
3.2 Sestavování rozpočtu .....	24
3.3 Obsah rozpočtu .....	25
4 Daň z nemovitostí .....	26
4.1 Daň z pozemků .....	26
4.2 Daň ze staveb .....	29
5 Daň z nemovitostí – praktická část .....	32
5.1 Porovnání výnosu daně z nemovitostí u podnikatelských subjektů provozující různou podnikatelskou činnost a běžného občana .....	32
5.2 Problematika „černých staveb“ v návaznosti na výběr daně z nemovitostí .....	40
5.3 Návrhy a doporučení .....	44

Závěr.....	46
Použitá literatura.....	48
Seznam obrázků.....	51
Seznam tabulek.....	52



## Úvod

Tématem této bakalářské práce je „Daň z nemovitostí ve vybrané municipalitě České republiky“. S daněmi se za svůj život setká, podle mého názoru, snad každý. To vyplývá i z mého oblíbeného citátu Benjamina Franklina: „Na tomto světě není nic jistého mimo smrt a placení daní.“ A i když zdanění nemovitostí dopadá na užší oblast subjektů, stále se jedná o většinu subjektů. Zdanění vlastnictví a daň z nemovitostí považuji za velice významné, jelikož vlastnictví je základem svobodné a prosperující společnosti. Jeho uznání není jen jakýmsi vágním „společenským konstruktem“ a „společenskou dohodou, která se dá měnit“. Vlastnictví je logický zákon, logické právo člověka. Pro odmítnutí vlastnictví musíme odmítnout logiku. Z tohoto důvodu považuji bližší seznámení se zdaněním nemovitostí a vlastnictví vůbec za velice přínosné.

Cílem bakalářské práce je popsat současný stav zdanění nemovitostí v České republice a posouzení vlivu koeficientů na výnos obcí z daně z nemovitostí.

Tato bakalářská práce je rozdělena do několika částí. Teoretická část nás uvede do problematiky daní. Seznámí nás s vlastnostmi a funkcemi daní, charakterizuje základní konstrukční prvky daní. Na základě získaných informací o daňové problematice a základních pojmech se poté práce detailněji zabývá problematikou konstrukčních prvků daní u daně z nemovitostí dle zákona číslo 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, o které by tato bakalářská práce měla přednostně být.

Praktická část této bakalářské práce se zabývá zdaněním nemovitostí – a to jak staveb, tak pozemků. V první části si na konkrétních příkladech, které řeší počítání daní z nemovitostí, porovnáme zdanění různých subjektů. Porovnáme si dva podnikatelské subjekty s rozdílným charakterem podnikání a k nim pro komparaci si uvedeme zdanění nepodnikatelského subjektu – běžného občana. V druhé části poukazuje na problematiku „černých staveb“ v návaznosti na výběr daně z nemovitostí.

Součástí bakalářské práce jsou také přílohy, jež jsou řazeny na konci této práce. Zde je též 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 i v elektronické podobě.

# 1 Vlastnosti a funkce daní

## 1.1 Vlastnosti daní

Pojmem daň podle mého názoru již musel slyšet každý. S tímto slovem se setkáváme dennodenně v médiích, obchodech, dopravě či při jiné běžné každodenní činnosti. Existuje velké množství různorodých typů daní, a proto si nejlépe daň definujeme podle vlastností, které musí každá daň mít. Chceme-li jednoduše definovat daň, pak ji lze označit jako povinnou platbu do veřejných rozpočtů, nebo ještě jednodušeji státem určenou část peněz plynoucí státu od občanů.

Daň je:

- Povinná
- Zákonem uložená platba
- Plyne do veřejného rozpočtu
- Nenávratná
- Neekvivalentní
- Zpravidla neúčelová

### 1.1.1 Povinnost daně

Veřejně poskytované statky, které se financují především z daní, mají jednu zvláštní vlastnost. Je nemožné nebo alespoň velmi náročné někomu zabránit, aby je spotřeboval. Například investuje-li stát do zabezpečení obrany, užitek z obrany území mají všichni, kdo se na něm zdržují, a tak by nebylo správné, aby se kdokoli vyhnul příspěvku na ni. Mnozí jsou však lehkomyšlní a v době míru na obranu nemyslí, a tak ani nejsou ochotni na její budování přispět. Proto musí být platba daně povinná, aby část z nás nebyla černými pasažéry, kteří jen využívají výhod, aniž by do společné pokladny přispívali. [1, str. 9]

### 1.1.2 Zákonem uložená platba

Povinnost platit daň lze interpretovat i právně, neboť je nesporné, že omezuje svobodu jednotlivce. Takový postup je v právním státě možný pouze na základě uložení povinnosti všeobecně závaznou právní normou, kterou v případě daní je vždy zákon. Jako povinná platba se daň odlišuje od příspěvku, který poskytujeme dobrovolně. [1, str. 10]

### **1.1.3 Daně jako zdroj veřejného rozpočtu**

Protože daně jsou určeny ke hrazení potřeb, které jsou společné (vznikají společnosti jako celku – například obrana státu, nebo je efektivnější je hradit ze společných zdrojů – základní školství), plynou do veřejného rozpočtu, ze kterého se tyto potřeby hradí, ať už se jedná o rozpočet státu, regionu či municipality. [1, str. 10]

### **1.1.4 Nenávratnost daně**

Nenávratnost odlišuje daň především od půjčky, kdy se zdroje po určité době vrací zpět. Současně platí, že při zaplacení daně nevzniká subjektu žádný konkrétní nárok. [1, str. 10]

### **1.1.5 Neekvivalentnost daně**

Daň je vlastně „cena“, kterou subjekt platí za to, že spotřebovává veřejně poskytované služby a statky. Její charakteristickou vlastností je ale neekvivalentnost v tom slova smyslu, že díl, jakým se jednotlivec podílí na společných příjmech, nemá žádný nebo téměř žádný vztah k tomu, v jaké výši se bude podílet na výdajích veřejných rozpočtů nebo spotřebovávat veřejně poskytované statky. Některé daně dokonce mají za cíl omezit rozdíly v důchodech jednotlivců na míru pro společnost přijatelnou. Tedy ten, kdo má vyšší příjem, by měl do veřejného rozpočtu přispívat více. To ovšem rozhodně neznamená, že z něho bude také více čerpat, často je tomu právě naopak. [1, str. 10]

### **1.1.6 Neúčelovost daně**

Daň je zpravidla neúčelová, protože nikdo, když daň platí, neví, co bude z těchto prostředků financováno. Státní rozpočet, nejdůležitější z veřejných rozpočtů, je možno si představit jako pokladnička, do které spadají daně a ze které se hradí veřejné výdaje, aniž by se dalo určit, z výnosu jaké daně či od jakého subjektu je tato potřeba financována. Uhrazením daně také nikomu nevznikne právo na konkrétní plnění z veřejných zdrojů. Někdy ale už tím, kam daň plyne, je předurčeno, co z ní bude financováno, např. z výnosu silniční daně se hradí výstavba a údržba dálnic a silnic. Ostatně bylo by pro nás – ty, kteří daně platí – jistě příjemné, kdybychom měli určitou daňovou povinnost spojenou s konkrétním veřejným výdajem, který nám přináší určitý užitek. A tak provozovatelé motorových vozidel snad s menší újmou platí silniční daň, když ví, že z jejího výnosu se hradí výstavba silnic a dálnic.

Daň ale nelze považovat za „cenu“ veřejného statku. Dva provozovatelé stejného druhu motorového vozidla zaplatí stejně vysokou silniční daň, i když jeden z nich bude vyjíždět jen občas a druhý bude každý den brázdit silnice. [1, str. 10]

Můžeme doplnit ještě jednu vlastnost daně, jedná se vždy o peněžní plnění.

## **1.2 Funkce daní**

Moderní daně plní nebo mohou plnit celou řadu funkcí. Těmi nejdůležitějšími jsou následující:

- Fiskální
- Alokační
- Redistribuční
- Stimulační
- Stabilizační

### **1.2.1 Fiskální funkce**

Primární funkcí daně je fiskální funkce, to je schopnost naplnit veřejný rozpočet. I když od daní požadujeme mnohem více, vždy musí být zachována jejich fiskální funkce.

### **1.2.2 Alokační funkce**

Alokační funkce daně vyplývá z toho, že na některých trzích efektivnost tržních mechanismů selhává. Jako například můžeme uvést 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. Jedinec ale nemůže financovat přímo anebo těm, kteří si zaplatí očkování, umožní snížit si svoji daňovou povinnost.

Daně mohou plnit alokační funkci stejně jako přímé výdaje do oblastí nebo odvětví, ve kterých je zájem o veřejné investice. Vždyť subjektu je skoro jedno, zda dostane od státu dotaci či příspěvek, anebo stejného postavení dosáhne tím, že mu stát umožní odvést nižší daň, a tím získat prostředky na potřebnou investici. Poskytuje-li stát zvýhodnění prostřednictvím daňových úspor, potom se zpravidla hovoří o nepřímém financování, o nepřímé daňové podpoře. Ve stejné souvislosti se někdy setkáte i s pojmem daňový výdaj. Stát může podporovat subjekty, aby usměrnily svoji spotřebu, např. podporuje úspory na stáří prostřednictvím práva odpočtu zaplacených příspěvků na penzijní připojištění od základu daně z příjmů anebo na ekologicky přátelské výrobky poskytuje nižší sazbu daně z přidané

hodnoty. Někdy i nevýznamná možnost snížení daňové povinnosti pomůže alokovat prostředky tam, kde to stát považuje za účelné.

Alokační funkce může ale využívat i opačný efekt tím, že znevýhodňuje spotřebu nebo výrobu určitých statků. Příkladem může být spotřební daň u cigaret nebo alkoholických nápojů. [1, str. 11]

### **1.2.3 Redistribuční funkce**

Redistribuční funkce daní vychází z toho, že rozdělení důchodů se společností na základě tržních mechanismů může být pro společnost neakceptovatelné. Daně jsou vhodným nástrojem pro zmírnění rozdílů v důchodech jednotlivých subjektů tím, že se ve větší míře vybírají od bohatších, což umožňuje státu prostřednictvím transferů zvyšovat příjmy chudším. Totéž může platit pro podnikatelské subjekty, například půjde o redistribuci z bohatších regionů nebo ve prospěch perspektivních odvětví, ekologicky přátelské výrobky a podobně.

Má-li daň plnit redistribuční funkci, to znamená přerozdělovat důchody od bohatších k chudším, pak musí platit, že ten, kdo má více, bude platit vyšší daň. Neumíme změřit, kdo má více, a tak vycházíme ze základny, ze které se daň počítá, v dalších částech této práce zjistíme, že se nazývá základ daně. Roste-li základ daně pomaleji než daň, takovou daň označíme jako daň progresivní, v opačném případě je to daň degresivní. [1, str. 12]

### **1.2.4 Stimulační funkce**

Stimulační funkce daní využívá toho, že daně jsou subjekty vnímány zpravidla jako újma, a tak jsou ochotny udělat hodně proto, aby svou daňovou povinnost omezily. Proto stát subjektům poskytuje různé formy daňových úspor anebo naopak je vystavuje vyššímu zdanění, jestliže se například chovají nezodpovědně. Příkladem daňové úspory je to, že stát snižuje podnikatelské riziko tím, že subjektům umožňuje o ztrátu z podnikání v následujících letech snížit základ daně z příjmů. Jednou z nesčetných variant daňové podpory podnikání a investic jsou „daňové prázdniny“. Jedná se o formu snížení daně konkrétní osobě za předpokladu, že splní určité podmínky (objem investic, tvorba pracovních míst a podobně). Příkladem negativní stimulace je například vysoké zdanění alkoholických nápojů a cigaret, jímž stát chce regulovat jejich spotřebu, která poškozují zdraví spotřebitelů. [1, str. 12]

### **1.2.5 Stabilizační funkce**

Součástí využití stimulační funkce mohou být opatření ke zmírnění výkyvů ekonomického cyklu, v této souvislosti se často hovoří o stabilizační funkci. V období konjunktury, kdy

důchody i spotřeba rychle rostou, daně odčerpávají do veřejných rozpočtů vyšší díl, a tím pomáhají předcházet přehřátí ekonomiky a zároveň vytvářet rezervu pro „horší časy“. V období stagnace pak daně tím, že relativně menší krajíc soustřeďují do veřejných rozpočtů, pomáhají naopak ekonomiku nastartovat. Jak právě v tomto období názorně vidíme, využití stabilizační funkce daní je podmíněno rozpočtovou kázní v dobách dobrých, kdy je třeba vytvořit rezervy pro časy horší. Ukazuje se však, že politici, kteří rozhodují o veřejných rozpočtech, se spíše předhánějí v krátkodobém získávání přízně voličů, ať už formou dalších nebo vyšších sociálních dávek nebo formou snižování daňového zatížení neodůvodněného změnami na straně rozpočtových výdajů. Pak se ovšem stabilizační funkce nemá šanci rozvinout. [1, str. 12]

### 1.3 Historie daní

Z historického hlediska je vznik daní spojen se vznikem a rozvojem státních útvarů, přičemž s předchůdci dnešních daní se setkáme již ve starém Řecku a Římě. Původně měly daně sloužit jako zdroj financování válečných akcí a potřeb dvora panovníků, později také k tlumení následků přírodních kalamit.

Dominujícími příjmy byly zpočátku výnosy z panovníkova majetku zvané domény a poplatky za propůjčení práv (právo lovu či těžby, právo vařit pivo, razit mince) zvané regály, na které postupně navazoval nepravidelný výběr daní naturální povahy v důsledku nerozvinutosti peněžního hospodářství a později pak povahy peněžní.

V období feudalismu dochází k postupnému upevňování jednotlivých státních útvarů a peněžního hospodářství. Kromě státních daní se tak začínají vybírat rovněž daně církevní a v neposlední řadě i daně vypisované feudálními městy jako odraz růstu jejich mocenského postavení. V nich můžeme spatřovat zárodky dnešních daní. V pozdním feudalismu pak dochází k oddělení hospodaření panovníka od ekonomiky státu a výběr daní je již pravidlem.

Stát, ať už byl reprezentován kýmkoliv, vždy cítil potřebu zabezpečovat, resp. financovat určité potřeby, např. obranu země, provoz panovníkova dvora, vytvářet rezervy na „horší časy“ (neúroda, války, povodně, epidemie apod.).

To nešlo zabezpečovat, aniž by bylo vymezeno kdo, kdy a kolik přispěje do společné pokladny. Státní moc začala jednotlivce k převzetí vymezeného podílu na úhradě společných potřeb zavazovat. A nejen to, stát začal výběr daní postupně vynucovat. [2]

## 2 Konstrukční prvky daní

Není důležité jen, zda stát prostřednictvím daní vybere potřebný objem prostředků, ale také to, jak daně jako jeden ze základních ekonomických nástrojů, na ekonomické subjekty a domácnosti působí, od koho a kdy se vyberou, jak moc bude odvod daní pro ekonomické subjekty a sociální skupiny zatěžující. Proto je konstrukce daně tak složitá, a tak je třeba posuzovat všechny její prvky v jejich vzájemných souvislostech.

Základní konstrukční prvky daně jsou:

- Daňový subjekt
- Předmět daně
- Osvobození od daně
- Základ daně a zdaňovací období
- Sazba daně
- Odpočty od základu daně
- Slevy na dani

[1, str. 11]

### 2.1 Daňový subjekt

„Daňovým subjektem je osoba, ať již fyzická nebo právnická, která je podle daňového zákona povinna odvádět nebo platit daň. Daňovým subjektem je vždy právnická nebo fyzická osoba, nemůže jím být její organizační složka (závod, odštěpný závod, provozovna apod.).“

[3]

Z hlediska daňové techniky dělíme daňové subjekty na poplatníky a plátce daně.

#### 2.1.1 Poplatník daně

„Poplatníkem se rozumí osoba, jejíž příjmy, majetek nebo úkony jsou přímo podrobeny dani.“ [4, §6]

Za poplatníka tedy označujeme tu osobu, která je daní zatížena (nese daňové břemeno) neboli komu daň snižuje důchod, nebo kdo díky dani může méně spotřebovat.

## 2.1.2 Plátce daně

„Plátcem daně se rozumí osoba, která pod vlastní majetkovou odpovědností odvádí správci daně daň vybranou od poplatníků nebo sraženou poplatníkům.“ [4, §6]

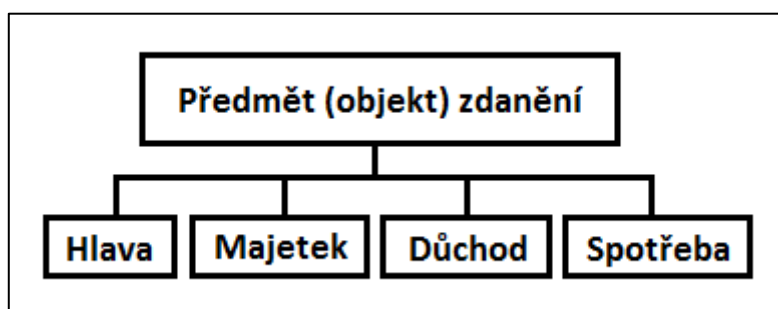
Plátce daň odvádí, ale má reálnou šanci ji přenést na jinou osobu, to znamená, že se jeho disponibilní finanční zdroje nesníží.

## 2.2 Předmět daně

„Předmětem daně je hospodářská skutečnost, díky které vznikla poplatníkovi daňová povinnost. Může se jednat např. o příjem, nemovitost, či benzín.“ [5]

Jedná se tedy o veličinu, ze které se vypočítává a vybírá daň. Každá daň má předmět daně vymezen jinak zákonem. Například u daně z příjmů, jak již z názvu vyplývá, je předmětem daně příjem fyzických osob.

Jaké druhy předmětů (objektů) zdanění existují, si můžeme ukázat v následujícím obrázku:



**Obrázek č. 1:** Předmět (objekt) zdanění

Zdroj: [1, str. 15]

Pro efektivní vybírání daně je nutné předmět daně co nejpřesněji vymežit. Vzhledem k tomu, že vymezení bývá široké, z důvodu nesnadného vyhnutí zdanění, je někdy potřeba ho doplnit vynětím z předmětu daně.

### 2.2.1 Vynětí z předmětu daně

Vynětí z předmětu daně vymezuje hranice, za nimiž již předmět daně nesahá. Vynětí z předmětu daně většinou definuje, co předmět daně daně není. Například se vynětí z předmětu daně používá v situacích, kdy je obtížné vymežit předmět daně. Například u daně



z příjmů fyzických osob je definice předmětu daně velice široká, a tak vynětí z předmětu daně zajišťuje, že nevznikají pochybnosti, co je, či není předmětem daně. [1, str. 17]

## **2.3 Osvobození od daně**

„Osvobození od daně definuje část předmětu daně, ze kterých se daň nevybírání, resp. které daňový subjekt není povinen, ale zpravidla ani oprávněn, zahrnout do základu daně. Osvobození se často váže na splnění určitých podmínek, popř. má určité horní limity, jejichž převis se už zdanit musí.“ [6]

Osvobození od daně může nabývat různých forem.

### **2.3.1 Úplné osvobození**

Nejčastěji se jedná o osvobození, které můžeme definovat jako úplné. To znamená, že se použije tehdy, jsou-li splněny současně všechny podmínky. Například u daně z příjmů fyzických osob platí osvobození pro vyjmenované druhy příležitostných příjmů, jestliže za daný časový úsek nepřekročí částku 20 000 Kč. Tedy bude-li souhrn těchto příjmů do 20 000 Kč, jsou osvobozeny od daně, překročí-li se objem těchto příjmů o jednu korunu, tak to znamená, že jedna z podmínek osvobození z daně nebyla splněna, a takže se osvobození nepoužije, tudíž celých 20 001 Kč patří do základny pro vymezení výše daně.

### **2.3.2 Částečné osvobození**

Pro vysvětlení si můžeme částečné osvobození opět ukázat na dani z příjmů fyzických osob. Z pravidelné penze z důchodového pojištění je osvobozeno od daně prvních 288 000 Kč, z čehož vyplývá, že jestliže například vyplacený starobní důchod dosáhne 300 000 Kč, tak je osvobozeno pouze již zmíněných 288 000 Kč a zbývajících 12 000 Kč bude obsaženo v základu daně.

## **2.4 Základ daně**

„Základ daně je předmět daně vyjádřený v měrných jednotkách a upravený podle zákonných pravidel.“ [1, str. 19]

Měřitelnými jednotkami jsou buďto fyzikální jednotky – například: kusy, metry čtvereční, hektolitry, tuny a podobně. Nebo jimi můžeme rozumět hodnotové vyjádření, tedy vyjádření v peněžních jednotkách.

S vymezením jednotky, ve které se základ daně stanoví, úzce souvisí členění daní na:

- Daně stanovené bez vazby k velikosti základu daně (například daň z hlavy)
- Daně specifické - základ daně vyjádřen fyzickými jednotkami (například spotřební daň)
- Daně hodnotové - neboli daně ad valorem, kde základ daně je vyjádřen v peněžních jednotkách (například důchodová daň)

Dále můžeme členit daně podle toho, jestli je základ daně stavová či toková veličina:

- Stavová veličina - stanoví se k určitému okamžiku (například základ daně z nemovitostí se stanoví k prvnímu dni období, za které se tato daň vybírá)
- Toková veličina – postupně se načítá za stanovené období (příkladem může být příjem, který se v základu daně načítá za celé zdaňovací období)

[1, str. 19]

## **2.5 Zdaňovací období**

„Zdaňovací období je časový úsek, za který obvykle daňový poplatník nebo plátce daně vypočítá svoji daňovou povinnost a podává správci daně daňové tvrzení.“ [7]

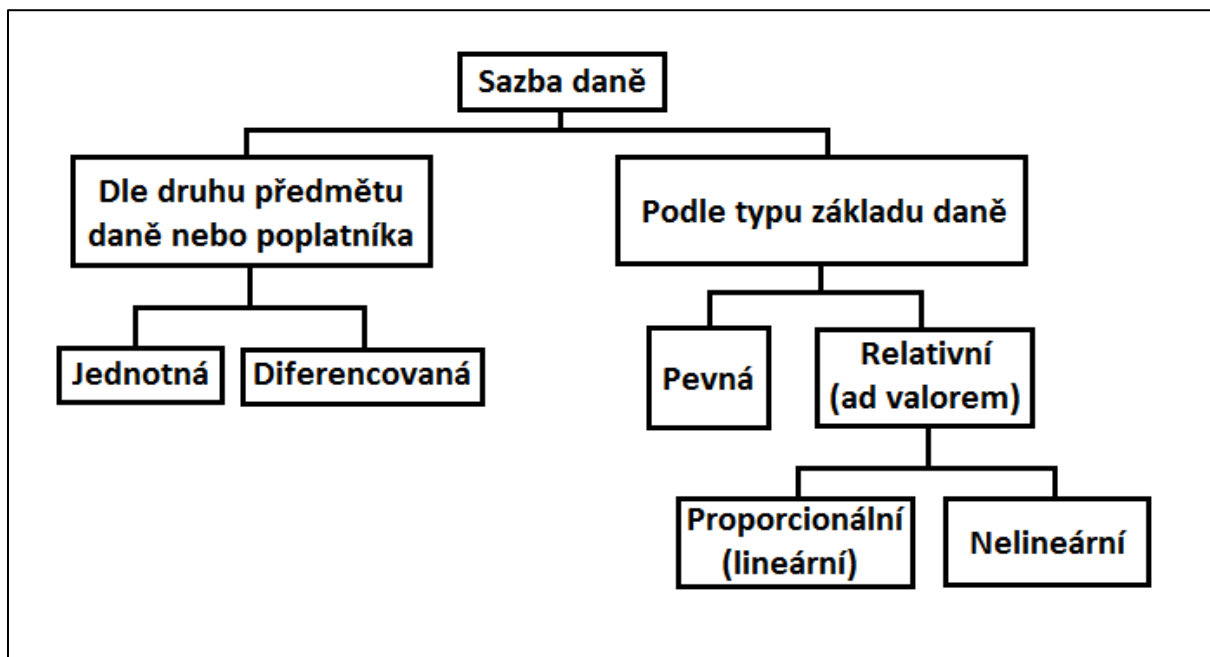
Ve většině případů bývá zdaňovacím obdobím dvanáct po sobě jdoucích měsíců. Ty se mohou shodovat s kalendářním rokem, ale také se může shodovat s hospodářským rokem, který není zahájen měsícem lednem, ale kterýmkoli jiným kalendářním měsícem v roce.

## **2.6 Sazba daně**

„Sazba daně je algoritmus, prostřednictvím kterého se ze základu daně (sníženého o odpočty) stanoví velikost daně.“ [1, str. 21]

Sazba daně může mít podobu v podstatě jakéhokoliv výpočtového algoritmu, obvykle se používá několik typů sazeb. Z praktického hlediska dělíme sazby daně podle dvou nezávislých kritérií, která nám společně vymezují typ sazby.

Členění sazeb můžeme vidět na následujícím obrázku:



Obrázek č. 2: Druhy sazeb daně

Zdroj: upraveno podle [1, str. 21]

### 2.6.1 Jednotná sazba daně

Jednotná sazba daně je stejná pro všechny typy a druhy předmětu daně nezávisle na jeho kvalitě.

### 2.6.2 Diferencovaná sazba daně

Výše diferencované sazby daně se liší podle druhu předmětu daně. Například sazba daně z přidané hodnoty používá základní a sníženou sazbu, a to podle kvality předmětu daně. Sníženou sazbu použijeme u potravin, léků nebo knih. Většina zboží či služeb je daněna sazbou základní. Sazba daně může však být diferencovaná nejen podle kvality předmětu daně, ale i podle daňového subjektu. [1, str. 22]

### 2.6.3 Pevná sazba daně

„Pevná sazba daně je taková, která je vztažena k fyzikální jednotce základu daně. To předpokládá, že základ daně je ve fyzikálních jednotkách také vyjádřen, tedy je specifický. Např. sazba daně na 1 metr čtvereční zastavěné plochy nebo na 1 hektolitr piva, na 1 kus cigarety a podobně.“ [1, str. 22]

Daň musí být vždy vyjádřena v peněžních jednotkách, proto platí, že v peněžních jednotkách musí být stanoven buď základ daně, nebo její sazba. Obvykle také platí, je-li základ daně stanoven v peněžních jednotkách, tak sazba je relativní, což znamená, že je zpravidla vyjádřena v procentech. [1, str. 22]

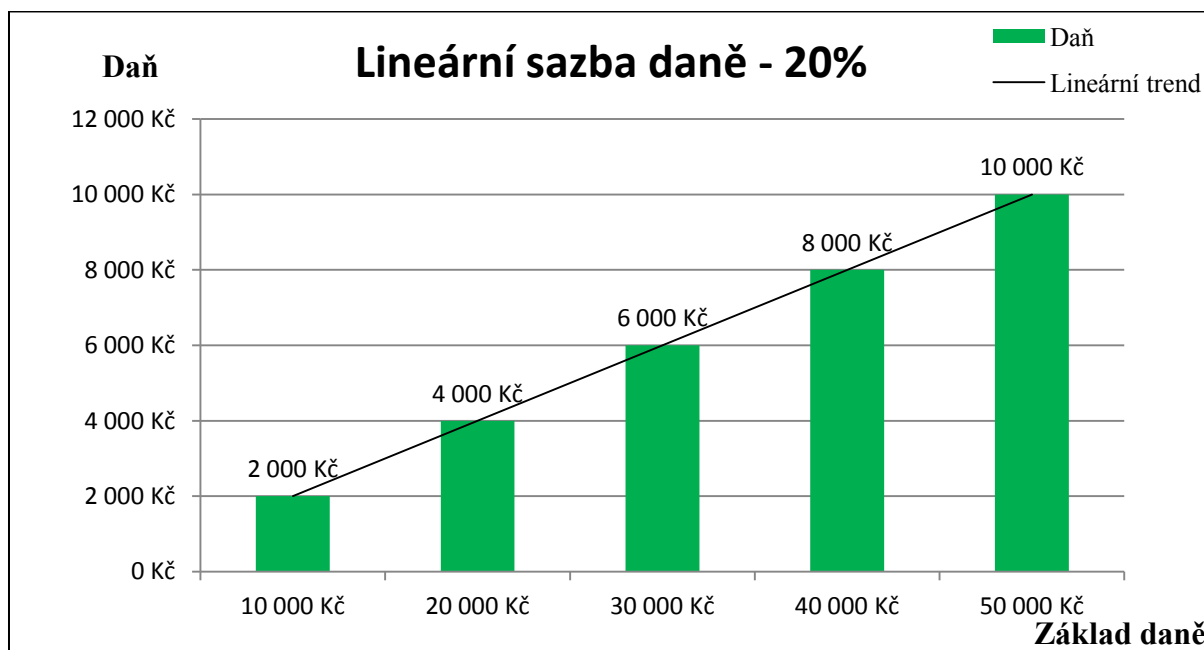
## 2.6.4 Relativní sazba daně

Relativní sazbu daně použijeme, když je základ daně hodnotový. Může být buď lineární (proporcionální) k základu daně nebo může být nelineární (progresivní či regresivní). [1, str. 22]

### 2.6.4.1 Lineární sazba daně

Lineární sazba je taková, když roste s růstem základu ve stejném poměru. Ve většině případů je dána jako procento ze základu daně, které je neměnné se změnou základu daně. [1, str. 22]

Průběh daně si můžeme znázornit na následujícím grafu:



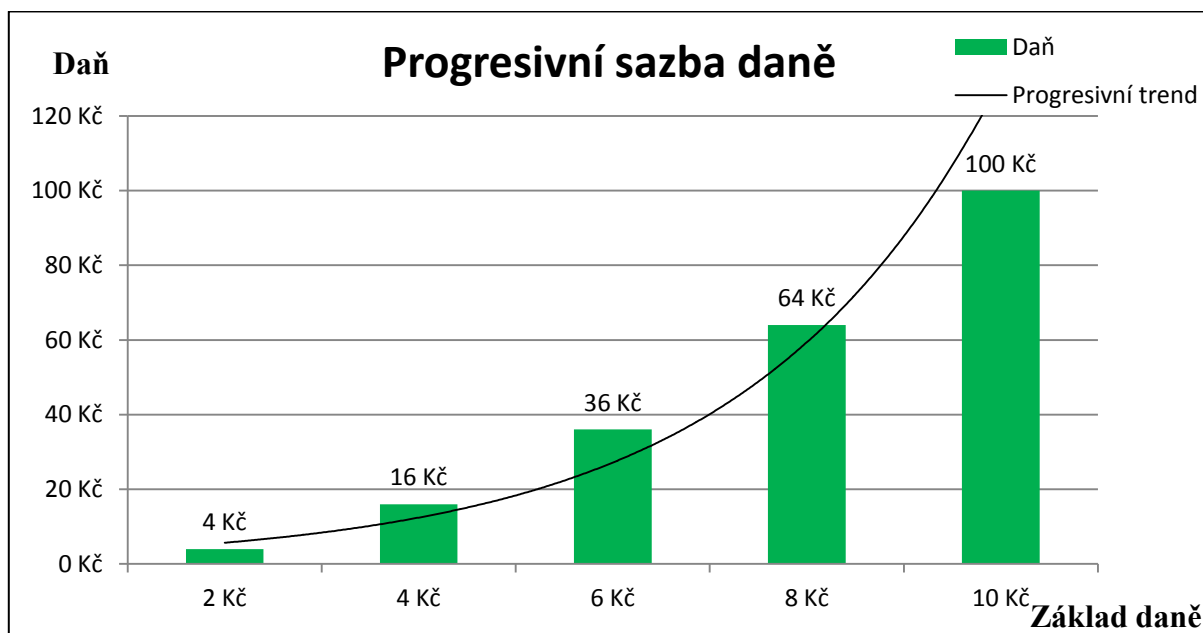
Obrázek č. 3: Lineární sazba daně

Zdroj: [23]

### 2.6.4.2 Nelineární sazba daně

Nelineární sazbu daně členíme na progresivní a regresivní.

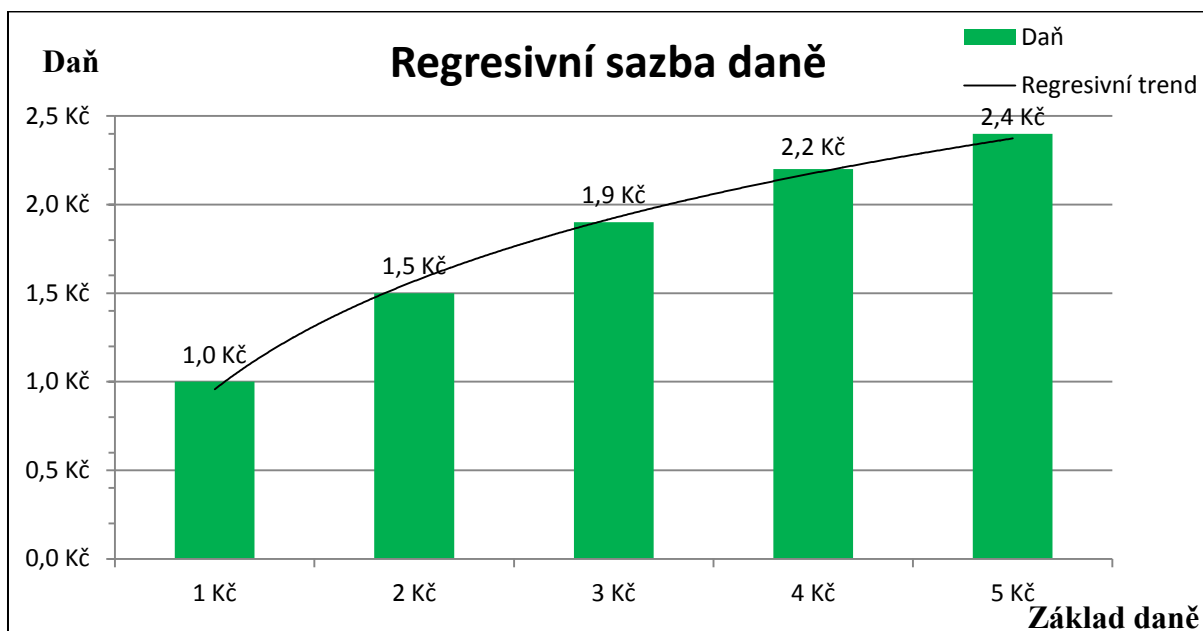
- I. **Progressivní sazba daně** - to je taková sazba, při které s růstem základu daně roste daň relativně rychleji než základ daně.



Obrázek č. 4: Progressivní sazba daně

Zdroj: [23]

- II. **Regresivní sazba daně** - to je taková sazba, při které s růstem základu daně klesá daňová zátěž.



Obrázek č. 5: Regresivní sazba daně

Zdroj: [23]

## 2.7 Odpočty od základu daně

Odpočty od základu daně se především používají u daní z příjmů. Odpočty plní především stimulační funkci daně a působí pozitivně v sociální politice.

Odpočty od základu daně můžeme členit na standardní a nestandardní.

### 2.7.1 Standardní odpočty

„Standardní odpočty snižují základ daně o předem stanovenou pevnou částku, jestliže daňový subjekt splní podmínky, na které se uplatnění standardního odpočtu váže. Standardní odpočty zpravidla zohledňují sociální postavení poplatníka, a tak mohou i částečně kompenzovat jeho určitý handicap. V České republice se používaly do roku 2005.“ [8]

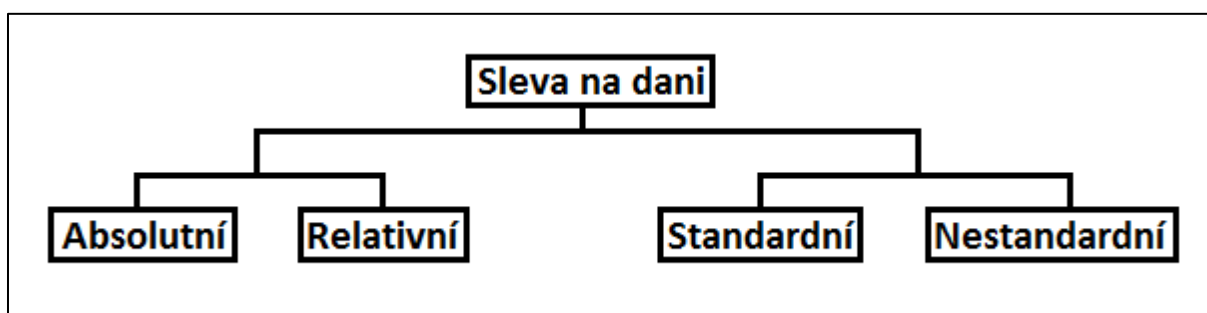
### 2.7.2 Nestandardní odpočty

Nestandardní odpočty představují položky, které může daňový subjekt odečíst od základu daně v prokazatelně vynaložené výši. Měly by nás motivovat k jednání, které je z celospolečenského hlediska kýžený efekt. Příkladem mohou být dary na veřejně prospěšné účely nebo úroky z úvěrů na bytovou potřebu. [1, str. 21]

## 2.8 Slevy na dani

„Sleva na dani je možnost snížení částky daně za stanovených podmínek.“ [1, str. 27]

Slevy na dani se odečítají od celkově vypočítané daně. Slevy na dani lze členit podle různých kritérií, které si pro přehlednost můžeme ukázat na obrázku:



Obrázek č. 6: Členění slev na daních

Zdroj: upraveno podle [1, str. 27]

### **2.8.1 Absolutní sleva na dani**

Absolutní sleva je stanovena pevnou částkou. Například pro rok 2013 sleva na dani z příjmů činí 18 000 Kč na každého zaměstnance se zdravotním postižením. [1, str. 27]

### **2.8.2 Relativní sleva na dani**

Relativní sleva snižuje daň o stanovený díl, zpravidla vyjádřený v procentech. Příkladem může být sleva u silniční daně u vozidel, používaných v kombinované dopravě, určená podle počtu jízd vozidlem v této dopravě. [1, str. 27]

### **2.8.3 Standardní slevy na dani**

Stejně jako u odpočtů od základu daně i u standardní slevy může daňový subjekt použít při splnění zákonných podmínek. Nejčastěji se jedná o pevné, zákonem stanovené částky. Příkladem může být sleva na poplatníka u daně z příjmů fyzických osob, která je pro rok 2013 stanovena na 24 840 Kč. [1, str. 27]

### **2.8.4 Nestandardní slevy na dani**

„Nestandardní slevy jsou prokazatelně vynaložené výdaje, o které lze snížit základní částku daně, a to buď v plné výši, anebo do výše stanovených omezení, která mohou být relativní i absolutní. Jako příklad lze uvést možnost vypočtenou daň snížit o 50% výdajů na chůvu pro dítě do tří let věku. Takový typ slevy u nás však zatím nebyl použit.“ [1, str. 27]

### **3 Rozpočty územních samosprávných celků**

Jak již bylo zmíněno v první kapitole, primární funkcí daní je fiskální funkce. Pro připomenutí to je schopnost naplnit veřejný rozpočet. Rozpočet územního samosprávného celku a svazku obcí je v podstatě finančním plánem, jímž se řídí financování činnosti územního samosprávného celku a svazku obcí.

#### **3.1 Legislativní úprava rozpočtů**

Zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, je zastupitelstvu obce vyhrazeno schvalovat rozpočet obce, a také stanovuje, že sestavování rozpočtu se dále řídí zvláštním zákonem. Základní úprava této problematiky je obsažena v zákoně č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů (tento zákon se v odborné mluvě označuje též jako tzv. „malá rozpočtová pravidla“). Zákon č. 250/2000 Sb. upravuje mj. tvorbu, postavení, obsah a funkce rozpočtů územních samosprávných celků, jimiž jsou obce a kraje, a stanoví pravidla hospodaření s finančními prostředky územních samosprávných celků. Finanční hospodaření územních samosprávných celků (a dobrovolných svazků obcí) se řídí jejich ročním rozpočtem a rozpočtovým výhledem.

#### **3.2 Sestavování rozpočtu**

Rozpočet se zpracovává v třídění podle rozpočtové skladby, kterou stanoví Ministerstvo financí vyhláškou. Orgány územního samosprávného celku a orgány svazku obcí projednávají rozpočet při jeho schvalování v třídění podle rozpočtové skladby tak, aby schválený rozpočet vyjadřoval závazné ukazatele. Při zpracování ročního rozpočtu se vychází z rozpočtového výhledu, což je pomocný nástroj územního samosprávného celku sloužícím pro střednědobé finanční plánování rozvoje jeho hospodářství. Rozpočet se sestavuje zpravidla jako vyrovnaný. Může být schválen jako přebytkový, jestliže některé příjmy daného roku jsou určeny k využití až v následujících letech nebo jsou-li určeny ke splácení jistiny úvěrů z předchozích let. Rozpočet ale může být schválen i jako schodkový a to jen v případě, že schodek bude možné uhradit buď finančními prostředky z minulých let nebo smluvně zabezpečenou půjčkou, úvěrem, návratnou finanční výpomocí nebo výnosem z prodeje vlastních dluhopisů. Kladný zůstatek finančních prostředků rozpočtového hospodaření běžného roku se převádí k použití v dalším roce, a to ke krytí rozpočtových výdajů, anebo se převádí do peněžních fondů. Schodek hospodaření se uhrazuje z finančních prostředků



z minulých let nebo se kryje z návratných zdrojů splatných z rozpočtu v následujících letech. [11, str. 10, 19]

Nebude-li rozpočet schválen před 1. lednem rozpočtového roku, řídí se jeho rozpočtové hospodaření v době do schválení rozpočtu pravidly rozpočtového provizoria, které je sestaveno podle pravidel rozpočtu z předcházejícího roku. [11, str. 21]

### 3.3 Obsah rozpočtu

„Obsahem rozpočtu jsou jeho příjmy a výdaje a ostatní peněžní operace, včetně tvorby a použití peněžních fondů, pokud není dále uvedeno, že probíhají mimo rozpočet. Mimo rozpočet se uskutečňují peněžní operace týkající se buď cizích prostředků, nebo sdružených prostředků.“ [11, str. 12]

#### 3.3.1 Příjmy a výdaje rozpočtu obce

Rozpočet je tedy tvořen především příjmy a výdaji. Demonstrativní výčet některých příjmů a výdajů rozpočtu obcí si můžeme ukázat v následující tabulce:

**Tabulka č. 1:** Příjmy a výdaje rozpočtu obce

Příjmy	Výdaje
Příjmy z vlastního majetku a majetkových práv	Závazky vyplývající pro obec z plnění povinností uložených jí zákony
Příjmy z výsledků hospodářské činnosti	Výdaje spojené s výkonem státní správy
Příjmy hospodářské činnosti právnických osob, které obec zřídila	Výdaje na vlastní činnost obce v její samostatné působnosti
Příjmy ze správních poplatků a vybraných pokut	Závazky z uzavřených smluvních vztahů
Výnosy z místních poplatků	Závazky v rámci spolupráce s jinými obcemi
Výnosy daní nebo podíly na nich	Úhrada úroků z přijatých půjček a úvěrů
Dotace z jiných rozpočtů	Výdaje na emisi dluhopisů a na úhradu výnosů jejich vlastníkům
Přijaté peněžité dary a příspěvky	Výdaje na podporu subjektů provádějících veřejně prospěšné činnosti
Přijaté finanční návratné výpomoci	Jiné výdaje uskutečněné v rámci obce, včetně darů a příspěvků
Jiné příjmy	Splátky přijatých půjček, úvěrů a návratných výpomocí

Zdroj: upraveno podle [11, str. 16, 18]

## 4 Daň z nemovitostí

Daň z nemovitostí je skupinou plateb plynoucí do veřejného rozpočtu mající charakter místních daní. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí dělí daň z nemovitostí na dvě dílčí daně a obě mají odlišný způsob zdanění. Těmi dílčími daněmi je rozuměno:

- Daň z pozemků
- Daň ze staveb včetně daně z bytů a daně ze samostatných nebytových prostor

Daň z nemovitostí má obligatorní (povinnou) povahu platby, na rozdíl od místních poplatků. To znamená, že obcím není přiznáno rozhodovat, jestli daň na svém území zavedou, či nikoliv – daň je stanovena zákonem. Obce mají pouze možnost rozhodovat o zavedení místního koeficientu. Z hlediska daňové teorie je daň z nemovitostí řazena do skupiny daní přímých majetkových daní typu in rem. Je vyměřována přímo poplatníkovi na základě jeho majetku a je adresná, správce daně tedy ví, kdo mu daň uhradil. Poplatník zná přesně výši daně, sám ji odvádí a obvykle je nucen si daň sám spočítat. [13, str. 144]

### 4.1 Daň z pozemků

Jak již jsme si řekli, daň z pozemků upravuje zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. Tento zákon nám říká co je předmětem daně, kdo jsou poplatníci, kdo je naopak od daně osvobozen, co je základem daně, jaké jsou daňové sazby, jak se podává daňové přiznání (viz Příloha A) a jak se daň platí. [14]

#### 4.1.1 Předmět daně

„Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky vedené v katastru nemovitostí.“ [15, str. 95]

#### 4.1.2 Vynětí z předmětu daně

Zákon však z předmětu daně vyjímá některé pozemky. Jsou to:

- Pozemky zastavěné stavbami v rozsahu půdorysu těchto staveb
- Lesní pozemky, na nichž se nacházejí ochranné lesy
- Vodní plochy s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb
- Pozemky určené pro ochranu státu

### 4.1.3 Poplatníci daně

Poplatníkem daně je většinou případů vlastník pozemku. U pronajatých pozemků je ve výjimečných případech poplatníkem daně nájemce, jde-li o pozemky evidované v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem, nebo pozemky, se kterými je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad. Poplatníkem může být i uživatel v případě, že vlastník pozemku není znám, nebo u pozemků, jejichž hranice v terénu reálně vznikly po předání pozemků jako náhradních za původní pozemky sloučené. Platí-li daň z pozemků více poplatníků, platí daň společně a nerozdílně. [15, str. 95]

### 4.1.4 Osvobození od daně

„Od daně z pozemků jsou osvobozeny např.: pozemky ve vlastnictví státu či obce, pozemky užívané diplomatickými zástupci, pozemky spravované Pozemkovým fondem ČR, pozemky určené k vykonávání náboženských obřadů církví, pozemky obecně prospěšných společností, pozemky patřící školám, muzeím, galeriím, knihovnám, zdravotnickým zařízením, nadacím, pozemky určené pro zlepšení stavu životního prostředí, hřbitovy, remízky, háje, větrolamy, parky, sportoviště, pozemky určené pro veřejnou dopravu, pozemky ve vlastnictví kraje, výzkumných institucí.“ [14]

### 4.1.5 Základ daně

Pro určení základu daně z pozemků, je nutné určit typ pozemku. Rozdělení pozemků a k nim přiřazený základ daně si ukážeme v následující tabulce:

**Tabulka č. 2:** Základ daně u daně z pozemků

Druh pozemku	Základ daně
Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvale travní porosty	Cena pozemku je zjištěna násobením skutečné výměry pozemku v m <sup>2</sup> průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m <sup>2</sup> ve vyhlášce Ministerstva zemědělství České republiky č. 613/1992 Sb.
Pozemky hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb	Cena pozemku je zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v m <sup>2</sup> a částky 3,80 Kč
Ostatní pozemky	Základem daně je skutečná výměra pozemku v m <sup>2</sup> zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období

Zdroj: upraveno podle [15, str. 96]

#### 4.1.6 Sazba daně

Základní sazba u daně z pozemků je opět stanovena podle druhu pozemku. Pokud se jedná o hodnotové vyjádření základu daně je sazba daně relativní (určena v procentech) a v případě základu daně, kde potřebujeme znát výměru pozemku, je sazba pevná. Sazby si opět můžeme ukázat pro přehlednost v tabulce:

**Tabulka č. 3:** Sazby u daně z pozemků

Druh pozemku		Sazba daně
Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvale travní porosty		0,75%
Pozemky hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb		0,25%
Ostatní pozemky	Zpevněné plochy sloužící k podnikatelské činnosti pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství	1,00 Kč
	Zpevněné plochy sloužící k podnikatelské činnosti pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku a pro ostatní zemědělskou a podnikatelskou činnost	5,00 Kč
	Stavebních pozemků	2,00 Kč
	Ostatních ploch	0,20 Kč
	Zastavěných ploch a nádvoří	0,20 Kč

Zdroj: upraveno podle [15, str. 96]

„Stavební plochou se pro účely tohoto zákona rozumí nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení, a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb. Rozhodná je výměra pozemku v m<sup>2</sup> odpovídající půdorysu nadzemní části stavby. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se stavba, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení, stane předmětem daně ze staveb nebo pokud ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti.“  
[15, str. 96]

„Zpevněnou plochou pozemku se v tomto zákoně rozumí pozemek nebo jeho část v m<sup>2</sup> evidovaný v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha nebo zastavěná plocha a nádvoří, jehož povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nosné konstrukce.“  
[15, str. 96]

Pro konečné vyčíslení daně, se stanovené sazby násobí koeficientem. Velikost koeficientu je závislá na velikosti obce, v jejímž katastrálním území se daný pozemek nachází. Koeficienty jsou znázorněny v následující tabulce:

**Tabulka č. 4:** Základní koeficienty podle velikosti obce

<b>Velikost obce</b>	<b>Koeficient</b>
Obce do 1 000 obyvatel	1,0
1 001 – 6 000 obyvatel	1,4
6 001 – 10 000 obyvatel	1,6
10 001 – 25 000 obyvatel	2,0
25 001 – 50 000 obyvatel	2,5
Obce nad 50 000 obyvatel, statutární města, Františkovy Lázně, Luhačovice, Mariánské Lázně, Poděbrady	3,5
Praha	4,5

Zdroj: upraveno podle [15, str. 96]

Pro přiřazení koeficientu k jednotlivým obcím je rozhodný počet obyvatel obce podle posledního sčítání lidu. Pro jednotlivé části obce může obec obecně závaznou vyhláškou koeficient, který je pro ni stanoven, zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie podle členění koeficientů. Koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0. [15, str. 96]

## **4.2 Daň ze staveb**

### **4.2.1 Předmět daně**

„Předmětem daně ze staveb jsou na území České republiky stavby, pro které byl vydán kolaudační souhlas, dále stavby způsobilé k užívání na základě oznámení stavebního úřadu, také stavby, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení a stavby, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí. Dále předmětem daně ze staveb jsou byty včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí a nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí.“ [15, str. 96]

### **4.2.2 Vynětí z předmětu daně**

Předmětem daně nejsou přehrady, stavby, jimiž se upravuje vodní tok, vodovody a vodárenské objekty, kanalizace a čistírny odpadních vod, stavby na ochranu před povodněmi, stavby k zavlažování a odvodňování pozemků a stavby rozvodů energií a stavby sloužící veřejné dopravě. [15, str. 96]

### **4.2.3 Poplatníci daně**

Poplatníkem daně je vlastník stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru. Poplatníkem může také být nájemce, jde-li o stavbu nebo samostatný nebytový prostor, s výjimkou stavby obytného domu, se kterými je příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad, spravované Správou státních hmotných rezerv nebo převedené na Ministerstvo financí na základě rozhodnutí o privatizaci, které jsou pronajaty. Má-li ke stavbě, bytu nebo samostatnému nebytovému prostoru více subjektů vlastnické právo nebo právo nájmu, jsou tyto subjekty povinny platit daň společně a nerozdílně. [15, str. 96]

### **4.2.4 Osvobození od daně**

Od daně ze staveb jsou osvobozeny například stavby ve vlastnictví státu, stavby ve vlastnictví obcí a krajů, které se nachází v jejich územním obvodu. V další řadě mohou být osvobozeny některé stavby, které mají veřejné využití jako například školské zařízení, muzea a galerie, knihovny a státní archivy, zdravotnické a sociální zařízení, či nadace. Dále jsou osvobozeny od daně ze staveb stavby ve vlastnictví státem uznaných církví a náboženských organizací, stavby ve vlastnictví sdružení občanů a obecně prospěšných společností, stavby sloužící ke zlepšení stavu životního prostředí a stavby zajišťující hromadnou dopravu. V neposlední řadě stavby ve vlastnictví veřejných vysokých škol a výzkumných institucí. [15, str. 96]

### **4.2.5 Základ daně**

„Základem daně ze stavby je výměra půdorysu nadzemní části stavby v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. U stavby bez svislé nosné konstrukce se půdorysem rozumí plocha ohraničená průmětem obvodu stavby dotýkající se povrchu přilehlého pozemku ve vodorovné rovině. U stavby se svislou nosnou konstrukcí se půdorysem rozumí průmět obvodového pláště stavby na pozemek.“ [15, str. 96]

„Základem daně z bytu nebo ze samostatného nebytového prostoru je výměra podlahové plochy bytu v m<sup>2</sup> nebo výměra podlahové plochy samostatného nebytového prostoru v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období, vynásobená koeficientem 1,20.“ [15, str. 96]

### **4.2.6 Sazba daně**

Základní sazba daně ze staveb záleží, na druhu stavby podléhající této dani. Pro lepší přehlednost si opět tyto sazby ukážeme v tabulce.

**Tabulka č. 5:** Sazby u daně ze staveb

Druh stavby		Sazba za 1 m <sup>2</sup>
Obytný dům		2 Kč
Stavby tvořící příslušenství obytných domů z výměry přesahující 16 m <sup>2</sup> zastavěné plochy		2 Kč
Stavby pro rodinnou rekreaci		6 Kč
Stavby plnící doplňkovou funkci staveb pro rodinnou rekreaci		2 Kč
Garáže		8 Kč
Staveb a nebytových prostorů sloužících pro podnikatelskou činnost sloužících pro:	Zemědělskou prvovýrobu, pro lesní a vodní hospodářství	2 Kč
	Průmysl, stavebnictví, dopravu a energetiku	10 Kč
	Ostatní podnikatelská činnost	10 Kč
Ostatní stavby		6 Kč
Byty a ostatní samostatné nebytové prostory		2 Kč

Zdroj: upraveno podle [15, str. 97]

„Základní sazby daně za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy stavby se zvyšují o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy.“ [15, str. 97]

Pro konečné vyčíslení daně z obytných domů a bytů, se stanovené sazby, podobně jako u daně z pozemků, násobí koeficientem přiznaným k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu. (Viz tabulka č. 4, str. 29)

U jednotlivých druhů staveb vyjma obytných domů, bytů a ostatních staveb, se v celé obci násobí koeficientem 1,5, který může obec stanovit obecně závaznou vyhláškou. [15, str. 98]

## **5 Daň z nemovitostí – praktická část**

Praktická část této bakalářské práce se zabývá daní z nemovitostí z pozemků a budov. Veškeré výpočty se řídí zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Pro porovnání jsem zvolil dva podnikatelské subjekty s různým charakterem podnikání (provozovatele autoservisu a hospodařícího zemědělce) a jeden nepodnikatelský – běžného občana. Pro lepší porovnání výsledků zdanění nemovitostí jsem všechny tři subjekty zvolil tak, aby své nemovitosti vlastnili ve stejné obci, kterou je obec, se základním rozsahem výkonu přenesené působnosti, Klešice s 380 obyvateli podle údajů z posledního sčítání lidu. Ve všech uvedených příkladech se počítá s tím, že zastupitelstvo obce nenavyšovalo koeficienty podle velikosti obce, a ani nezavedlo místní koeficienty (viz Příloha B).

V další části této praktické části bych rád poukázal na problematiku „černých staveb“ v návaznosti na výběr daně z nemovitostí. V této části jsem všechny subjekty také vybral pro přehlednost ze stejné obce, avšak tentokrát to bude obec s pověřeným obecním úřadem, Heřmanův Městec s 4 853 obyvateli podle údajů z posledního sčítání lidu.

### **5.1 Porovnání výnosu daně z nemovitostí u podnikatelských subjektů provozující různou podnikatelskou činnost a běžného občana**

Pro porovnání zdanění nemovitostí jsem zvolil podnikatele provozujícího autoservis a druhého podnikatele – samostatně hospodařícího zemědělce, u kterých se nejvíce projeví rozdíly ve zdanění v návaznosti na sazby daně uvedené v §6, odst. 2 zákona číslo 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, a §11, odst. 1 zákona 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí.

Výpočet zdanění běžného občana má doplnit celkový obraz daně jako nástroje, kterým lze zvýhodnit či naopak znevýhodnit určitou skupinu osob.

Na konci této podkapitoly si porovnáme všechny tyto tři subjekty. Zároveň si porovnáme skutečné výsledky výpočtu daně z nemovitostí, které nám vyjdou v jednotlivých příkladech, v porovnání s maximálním a minimálním zdaněním podle toho, jak může obec ovlivnit zdanění.



### **Příklad 1:**

Pan Josef Slotta vlastní pozemek, se stavebním parcelním číslem 33/1, o rozloze 2 934 m<sup>2</sup> ležícím na katastrálním území obce Klešice. Na tomto pozemku se nachází jednopodlažní budova podnikatelského subjektu se zastavěnou plochou 948 m<sup>2</sup>. Pozemek je vyznačen na katastrální mapě v následujícím obrázku:



**Obrázek č. 7:** Katastrální mapa autoservisu v obci Klešice

Zdroj: [16]

Výpočet daňové povinnosti stavby a pozemku tohoto podnikatelského subjektu, kterou je pan Slotta povinen odvést příslušnému Finančnímu úřadu v Chrudimi, vypočítáme následovně:

### **Daň z pozemků:**

Pro lepší přehlednost výpočetního postupu daně z nemovitostí z pozemků si výpočet ukážeme v přehledné tabulce:

**Tabulka č. 6:** Daň z pozemků autoservisu v obci Klešice

Celková výměra pozemku v m <sup>2</sup>	2 934 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha v m <sup>2</sup>	948 m <sup>2</sup>
Základ daně podle §5, odst. 3	1 986 m <sup>2</sup>
Sazba daně podle §6, odst. 2, písm. a)	5 Kč
<b>Daň z pozemků</b>	<b>9 930 Kč</b>

Zdroj: [23]

Podle §5, odst. 3 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí je základem daně u ostatních pozemků skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období. (Viz tabulka č. 2, str. 27) Daň z pozemků se zjistí prostým vynásobením základu daně sazby daně, zjištěné podle §6 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, která pro podnikatelskou činnost v tomto případě činí 5 Kč.

### **Daň ze staveb:**

Pro zjištění výše daně ze staveb v tomto případě musíme vynásobit základ daně, který je roven velikosti zastavěné plochy, sazbou daně 10 Kč/m<sup>2</sup> pro tuto podnikatelskou činnost.

Pro lepší přehlednost výpočtu si opět můžeme demonstrovat v následující jednoduché tabulce:

**Tabulka č. 7:** Daň ze staveb autoservisu v obci Klešice

Základ daně podle §10, odst. 1	948 m <sup>2</sup>
Sazba daně podle §11, odst. 1, písm. d)	10 Kč
<b>Daň ze staveb</b>	<b>9 480 Kč</b>

Zdroj: [23]

### **Celková daň z nemovitostí:**

Výslednou hodnotu daně z nemovitostí získáme sečtením obou jejích částí – daně z pozemků a daně ze staveb:

**Tabulka č. 8:** Celková daň z nemovitostí autoservisu v obci Klešice

Daň z pozemků	9 930 Kč
Daň ze staveb	9 480 Kč
<b>Celková daň z nemovitostí</b>	<b>19 410 Kč</b>

Zdroj: [23]

Pan Josef Slotta je povinen odvést příslušnému Finančnímu úřadu v Chrudimi, pro rok 2014 částku 19 410 Kč za daň z nemovitostí.

## **Příklad 2:**

Pan Bohuslav Šafránek a jeho manželka podnikají jako samostatně hospodařící zemědělci. Ve společném jmění manželů se nachází zemědělské stavby pro chov dobytka na stavební parcele číslo 77 o celkové výměře 378 m<sup>2</sup> na katastrálním území obce Klešice, kterou využívají k provozování své podnikatelské činnosti. Velikost zastavěné plochy je 120 m<sup>2</sup>. Pozemek, včetně předmětné stavby, je vyznačen na katastrální mapě v následujícím obrázku:



**Obrázek č. 8:** Katastrální mapa nemovitostí manželů Šafránkových v obci Klešice

Zdroj: [17]

Výpočet daňové povinnosti ze stavby a pozemku tohoto podnikatelského subjektu, kterou jsou pan Šafránek a jeho žena povinni odvést příslušnému Finančnímu úřadu v Chrudimi, vypočítáme takto:

### **Daň z pozemků:**

Pro lepší přehlednost výpočetního postupu daně z nemovitostí z pozemků si výpočet ukážeme v přehledné tabulce:

**Tabulka č. 9:** Daň z pozemků samostatně podnikajících zemědělců v obci Klešice

Celková výměra pozemku v m <sup>2</sup>	378 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha v m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
Základ daně podle §5, odst. 3	218 m <sup>2</sup>
Sazba daně podle §6, odst. 2, písm. a)	1 Kč
<b>Daň z pozemků</b>	<b>218 Kč</b>

Zdroj: [23]

I když se jedná, podobně jako v příkladě 1., o podnikatelský subjekt, tak tentokrát se jedná o zemědělskou prvovýrobu a z toho důvodu, se při výpočtu použije jako sazba daně 1 Kč, podle §6, odst. 2, písm. a) zákona číslo 338/1992 Sb., kterou vynásobíme výměru pozemku, abychom zjistili hodnotu daně z pozemků.

#### **Daň ze staveb:**

Pro zjištění výše daně ze staveb v tomto případě musíme vynásobit základ daně, který je roven velikosti zastavěné plochy, sazbou daně 2 Kč/m<sup>2</sup>, jelikož se zde jedná o zemědělskou prvovýrobu, jak již bylo výše zmíněno.

Pro lepší přehlednost si demonstrujeme výpočet v následující jednoduché tabulce:

**Tabulka č. 10:** Daň ze staveb samostatně podnikajících zemědělců v obci Klešice

Základ daně podle §10, odst. 1	160 m <sup>2</sup>
Sazba daně podle §11, odst. 1, písm. d)	2 Kč
<b>Daň ze staveb</b>	<b>320 Kč</b>

Zdroj: [23]

#### **Celková daň z nemovitostí:**

Výslednou hodnotu daně z nemovitostí získáme sečtením obou jejích částí – daně z pozemků a daně ze staveb:

**Tabulka č. 11:** Celková daň z nemovitostí samostatně podnikajících zemědělců v obci Klešice

Daň z pozemků	218 Kč
Daň ze staveb	320 Kč
<b>Celková daň z nemovitostí</b>	<b>538 Kč</b>

Zdroj: [23]

Pan Bohuslav Šafránek a jeho žena jsou povinni odvést příslušnému Finančnímu úřadu v Chrudimi, pro rok 2014 částku 538 Kč za daň z nemovitostí.

### **Příklad 3:**

Manželé Kosinovi vlastní ve společném jmění manželů pozemek a to zastavěnou plochu a nádvoří se stavebním parcelním číslem 8 na katastrálním území obce Klešice, o celkové výměře 710 m<sup>2</sup>, na které se nachází obytný dům a dále budova tvořící příslušenství k obytnému domu (stodola). Pozemek je vyznačen na katastrální mapě v následujícím obrázku:



**Obrázek č. 9:** Katastrální mapa nemovitostí manželů Kosinových v obci Klešice

Zdroj: [18]

Výpočet daňové povinnosti ze stavby a pozemku manželů Kosinových, kterou jsou manželé povinni odvést příslušnému Finančnímu úřadu v Chrudimi, vypočítáme takto:

#### **Daň z pozemků:**

Výpočet jsem pro přehlednost zaznamenal do tabulky:

**Tabulka č. 12:** Daň z pozemků manželů Kosinových v obci Klešice

Celková výměra pozemku v m <sup>2</sup>	710 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha v m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
Základ daně podle §5, odst. 3	550 m <sup>2</sup>
Sazba daně podle §6, odst. 2, písm. d)	0,20 Kč
<b>Daň z pozemků</b>	<b>110 Kč</b>

Zdroj: [23]

Jelikož se v tomto příkladě manželů Kosinových nejedná o podnikatelský subjekt, jakož tomu bylo v příkladě 1. a 2., tudíž se nám zde mění sazba daně. Podle §6, odst. 2, písm. d) zákona číslo 338/1992 Sb., se použije sazba 0,20 Kč určená pro zastavěné plochy a nádvoří.

#### **Daň ze staveb:**

Jelikož u obytného domu i staveb tvořící jeho příslušenství jsou základní sazba, dle §11, odst. 1, i koeficient, dle §11, odst. 3 zákona číslo 338/1992 Sb., totožné, sloučil jsem pro zjednodušení obě výměry v jednu.

Pro lepší přehlednost si demonstrujeme výpočet v následující tabulce:

**Tabulka č. 13:** Daň ze staveb manželů Kosinových v obci Klešice

Základ daně podle §10, odst. 1	160 m <sup>2</sup>
Sazba daně podle §11, odst. 1, písm. a)	2 Kč
Koeficient podle §11, odst. 3, písm. a)	1
<b>Daň ze staveb</b>	<b>320 Kč</b>

Zdroj: [23]

#### **Celková daň z nemovitostí:**

Sečtení daně z pozemků a ze staveb si můžeme pro přehlednost ukázat na následující tabulce:

**Tabulka č. 14:** Celková daň z nemovitostí manželů Kosinových v obci Klešice

Daň z pozemků	110 Kč
Daň ze staveb	320 Kč
<b>Celková daň z nemovitostí</b>	<b>430 Kč</b>

Zdroj: [23]

Manželé Kosinovi jsou povinni odvést příslušnému Finančnímu úřadu v Chrudimi, pro rok 2014 částku 430 Kč za daň z nemovitostí.

Ted' si porovnáme v následující tabulce předchozí 3 příklady. Navíc tyto spočítané skutečné hodnoty porovnáme s teoretickým minimálním a maximálním zdaněním podle toho, jak může obec ovlivnit zdanění pomocí zavedení místních koeficientů a možností snížit či zvýšit koeficienty podle velikosti obce.

**Tabulka č. 15:** Porovnání minimálního a maximálního zdanění v obci Klešice

		<b>Skutečné</b>	<b>Minimum</b>	<b>Maximum</b>
<b>1. příklad</b>				
	Daň z pozemků	9 930 Kč	9 930 Kč	49 650 Kč
	Daň ze staveb	9 480 Kč	9 480 Kč	47 400 Kč
	Celkem	19 410 Kč	19 410 Kč	97 050 Kč
<b>2. příklad</b>				
	Daň z pozemků	218 Kč	218 Kč	1 090 Kč
	Daň ze staveb	320 Kč	320 Kč	1 600 Kč
	Celkem	538 Kč	538 Kč	2 690 Kč
<b>3. příklad</b>				
	Daň z pozemků	110 Kč	110 Kč	550 Kč
	Daň ze staveb	320 Kč	320 Kč	2 240 Kč
	Celkem	430 Kč	430 Kč	2 790 Kč

Zdroj: [23]

Z této tabulky je patrné, že obec má ve své pravomoci velice efektivní nástroj, kterým může výrazně ovlivnit zdanění nemovitostí, a tím i výrazně ovlivnit přísun finančních prostředků do rozpočtu obce (viz Příloha B).

Také je možné si všimnout, že skutečné zdanění a minimální zdanění jsou totožné hodnoty. To je dané tím, že zastupitelstvo obce Klešice prozatím nezavádí místní koeficient ani nenavýšuje koeficient podle velikosti obce (viz Příloha B).

Při výpočtu teoretického maximálního zdanění jsem využil možnosti navýšení koeficientů dle §6, odst. 4 a §11, odst. 3 zákona číslo 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. Zároveň jsem využil možnosti zavedení místního koeficientu dle §12 výše zmíněného zákona.

## 5.2 Problematika „černých staveb“ v návaznosti na výběr daně z nemovitostí

Řada občanů, kteří koupí, zdědí či jinak získají nemovitost do svého vlastnictví či spoluvlastnictví, často z neznalosti ustanovení §37 zákona číslo 256/2013 Sb., katastrální zákon, v návaznosti na ustanovení §7 zákona číslo 338/1992 Sb., zákon o dani z nemovitostí, se dále nezajímá o to, zda všechny nabyté nemovitosti jsou řádně vytyčeny, zakresleny a v návaznosti na tuto povinnost i řádně zdaněny. Tento fakt jsem zjistil při porovnávání satelitních snímků z „Mapy.cz“, u kterých je provozovatelem společnost seznam.cz, a.s., či „Google maps“ které provozuje společnost Google, Inc. s porovnáním s údaji zakreslenými v katastru nemovitostí v okolí mého bydliště v Heřmanově Městci.

### **Příklad 1:**

Prvním případem, který dále uvádím, jsou nevytyčené a nezdaněné stavby na pozemku číslo 151/2. Tento pozemek přísluší k nemovitosti s číslem popisným 136. Zde jsem ověřil, že tyto stavby vlastník, který je zdědil po svých rodičích, byl v dobré víře, že rodiče měli vše v pořádku a až po našem rozhovoru v tomto roce zajišťuje legalizaci těchto „černých staveb“ – to znamená zaměření, zapsání do katastru nemovitostí a dodatečné přiznání k dani z nemovitostí.

Pro znázornění a porovnání si můžeme ukázat satelitní snímek a výřez z katastrální mapy, na kterých je patrné, že dané příslušenství obytného domu, není zaznamenáno v katastrální mapě, z čehož vyplývá i skutečnost, že se jedná o „černou stavbu“.



**Obrázek č. 10:** Katastrální mapa pozemku číslo 151/2 v obci Heřmanův Městec

Zdroj: [19]



Zde si můžete porovnat, s výše uvedenou katastrální mapou, satelitní snímek stejného objektu:



**Obrázek č. 11:** Satelitní snímek nemovitostí s číslem popisným 136

Zdroj: upraveno podle [20]

Porovnání dosavadního zdanění a nového zdanění si můžeme ukázat v následující tabulce s celkovými výsledky:

**Tabulka č. 16:** Přehled starého a nového zdanění nemovitostí s číslem popisným 136

	Výše daně podle dosavadního zdanění	Výše daně podle nového zdanění
Zahrada	38 Kč	34 Kč
Zastavěná plocha	9 Kč	9 Kč
Obytný dům	355 Kč	355 Kč
Garáž vystavěná odděleně	-	184 Kč
Dílna	-	70 Kč
Sklad	-	28 Kč
<b>Celková daň z nemovitostí</b>	<b>402 Kč</b>	<b>680 Kč</b>

Zdroj: [23]

Z uvedených výpočtů vyplývá, že v průběhu předchozích let docházelo ke krácení daně z nemovitostí ve výši 278 Kč/rok a při minimálním stáří staveb 25 let pak 6 950 Kč.

## **Příklad 2:**

Druhým případem jsou dvě skladovací haly na pozemku číslo 165/1, které vlastní podnikatelé zabývající se prodejem stavebnin. Obě tyto haly svou konstrukcí a charakterem jsou předmětem daně z nemovitostí dle §7 zákona číslo 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, což jsem ověřil na místě. Oba podnikatelé na můj dotaz ve věci zdanění obou hal odmítli odpovědět, což zadává předpoklad, že zdaněny nebyly.

I zde pro porovnání uvádím oba druhy map, obdobně jako v příkladě 1., ze kterých je možné vyčíst, že tyto haly jsou s nejvyšší pravděpodobností „černými stavbami“:



**Obrázek č. 12:** Katastrální mapa pozemku s parcelním číslem 165/1

Zdroj: [21]



**Obrázek č. 13:** Satelitní snímek pozemku s parcelním číslem 165/1

Zdroj: upraveno podle [22]

Podle předpokládaného dosavadního zdanění podle výpisu z katastru z nemovitostí, se celý pozemek bere jako zahrada o rozměrech 1 104 m<sup>2</sup>. Základem daně ze zahrady je celková výměra násobena průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m<sup>2</sup> ve vyhlášce Ministerstva zemědělství České republiky číslo 613/1992 (pro tuto oblast je cena stanovena na 9,18 Kč/m<sup>2</sup>). Pro výpočet daně ze zahrady použijeme, podle §6, odst. 1, písm. a) zákona číslo 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, sazbu 0,75%.

Podle nového zdanění by se jednalo o zpevněnou plochu pozemku sloužící pro podnikání o rozměrech 804 m<sup>2</sup>. Základ daně je skutečná výměra pozemku a jako sazbu použijeme 5 Kč, jelikož se jedná o prostory využívající k podnikatelské činnosti.

Podle nového zdanění bychom museli zdanit i již zmíněné skladovací haly o celkové výměře 300 m<sup>2</sup>. Jako základ daně bychom použili tuto výměru a jako sazbu daně 10 Kč, jelikož se jedná o podnikatelský subjekt.

Porovnání dosavadního zdanění a nového zdanění si můžeme ukázat v následující tabulce s celkovými výsledky:

**Tabulka č. 17:** Přehled starého a nového zdanění nemovitostí na pozemku s číslem 165/1

	Přehled předpokládaného dosavadního zdanění	Přehled nového zdanění
Zahrada	77 Kč	-
Zpevněná plocha pozemku sloužící pro podnikání	-	4 020 Kč
Stavba pro ostatní druhy podnikání	-	3 000 Kč
<b>Celková daň z nemovitostí</b>	<b>77 Kč</b>	<b>7 020 Kč</b>

Zdroj: [23]

Vyjdeme-li z předpokladu, že pozemek byl zdaněn jako zahrada, tedy tak, jak je uvedeno v katastru nemovitostí, pak rozdíl mezi přiznanou a správně vypočtenou daní z nemovitostí představuje ročně daňový únik ve výši 6 943 Kč a při stáří staveb 20 let pak 138 860 Kč.

### 5.3 Návrhy a doporučení

V této části vyhodnocuji nově nabyté informace z praktické části této práce a vyvozují závěry, návrhy a doporučení.

V první řadě bych se zaměřil na část: „Porovnání výnosu daně z nemovitostí u podnikatelských subjektů provozující různou podnikatelskou činnost a běžného občana.“ Z výše uvedených výpočtů vyplývá, že stavby sloužící pro podnikání v zemědělské prvovýrobě jsou postaveny na stejnou úroveň jako základní sazby daně u obytných domů a ostatních staveb tvořících příslušenství k budově obytného domu běžných občanů. Tím stát zvýhodňuje podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství proti ostatním podnikatelům podnikajících v jiných druzích podnikání.

Obdobně je tomu u zpevněných ploch pozemků, užívaných k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní, kdy stejně jako u staveb odvádí podnikatelé neprovozující zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství pět krát vyšší daň z nemovitostí.

Vezmeme-li v úvahu, že subjekty podnikající v zemědělské prvovýrobě jsou zvýhodněni na dani z příjmů (80% paušálu nákladů), dostávají jednotnou platbu na plochu SAPS (v roce 2013 činila 6 068,58 Kč/ha) a řadu dalších dotací (dotace na chov ovcí, koz, krav bez tržní produkce mléka, dále dotace na zalesňování zemědělské půdy, a jiné) a přesto nejsme soběstační ani v živočišné ani rostlinné výrobě.

Jsem toho názoru, že výsledky činnosti zemědělských subjektů neodpovídají všem poskytnutým výhodám a je na zvážení, zda by stát neměl právě v oblasti daně z nemovitostí dorovnat sazby alespoň u zpevněných ploch pozemků a budov na úroveň ostatních podnikatelů podnikajících v ostatních činnostech.

V druhé části této práce jsme rozebírali problematiku „černých staveb“. Z výše uvedených ukázek rozdílů mezi skutečným stavem, geodetickým zaměřením, zanesením do katastrálních map a předpokládaným rozdílem zdanění těchto „černých staveb“ jsou jen malou ukázkou zřejmých daňových úniků, neboť jen v Heřmanově Městci je takových staveb několik desítek. Lze předpokládat, že určité procento takových staveb sice nejsou vytyčeny a zakresleny, ale jsou poplatníky řádně přiznány k dani z nemovitostí.

Jestliže každoročně slyšíme od poslanců a vládních činitelů proklamace o nutnosti zlepšit výběr daní a přitom se stav nelepší, zůstává otázkou, proč je tomu tak při kontrole výběru daně z nemovitostí. Je to ve špatné komunikaci mezi příslušnými orgány (katastrálními úřady,

finančními úřady a obcemi)? Je to jen v pracovnících těchto institucí, kteří nevyžadují a nekontrolují to, co je dané zákonem? Je to v chybné delegaci kontroly na finanční úřady?

První problém nastává již u katastrálních úřadů, kteří nevyžadují plnění povinností od vlastníků nemovitostí uložených §37 zákona číslo 256/2013 Sb., katastrální zákon. Jak jsem výše doložil, není nic jednoduššího, než porovnat satelitní snímek dané nemovitosti se skutečnostmi zakreslenými v katastrálních mapách a při zjištění rozdílu zjistit stav na místě samém. To samé mohou provést příslušní pracovníci finančních úřadů a porovnat s předloženým přiznáním k dani z nemovitostí (viz Příloha A).

Jsem toho názoru, že nejlépe znají skutečný stav nemovitostí ve svých obcích a městech statutární orgány a zaměstnanci obcí a měst. Proto jsem rozhodně pro, aby agenda daně z nemovitostí byla převedena ze správy finančních úřadů na obce a města (viz Příloha B).

V souvislosti s přenesením správy daně z nemovitostí jsem vedl řízený rozhovor se starostkou obce Klešice (viz Příloha B). Starostka uvedla, že převedením správy na obce by se zlepšila transparentnost a kontrola daně z nemovitostí, nicméně na druhou stranu vidí problém v tom, jak by se to dalo zajistit. Možnost vidí v tom, aby tyto kompetence připadli buď nějakému členovi zastupitelstva, nebo nějaký subjekt, který by prováděl kontrolu na dohodu o provedení práce, či dokonce by to mohla dostat do kompetencí bývalá stavební komise, která se dnes nazývá zemědělská komise. Každopádně uvádí, že by i takto malá obec, jako jsou Klešice, dokázala tuto správu zajistit.

V rámci výše zmíněného řízeného rozhovoru jsem se starostky dále optal, jaký význam má, pro danou obec, daň z nemovitostí z pohledu příjmu do municipálního rozpočtu. Bylo mi odpovězeno, že daň z nemovitostí je stabilní každoroční příjem, ze kterého jsou schopni zaplatit platy a odměny zaměstnancům daného úřadu. Tudíž uvádí, že je tento příjem pro obec podstatný.

## Závěr

Tato bakalářská práce na téma „Daň z nemovitostí ve vybrané municipalitě České republiky“ je rozdělena na pět kapitol. V prvních kapitolách se práce, pro lepší porozumění oblasti daní, zabývá primárním vysvětlením některých základních pojmů. V první kapitole je vysvětlen pojem „daň“, její vlastnosti, funkce a krátce je zde zmíněna historie daní.

Ve druhé kapitole se práce zabývá základními konstrukčními prvky daní. Jsou zde vysvětleny pojmy jako daňový subjekt, předmět daně, osvobození od daně, základ daně, zdaňovací období, sazby daně, odpočty od základu daně a slevy na dani.

V následující třetí kapitole jsou zmíněny a popsány rozpočty územních samosprávných celků. A to z toho důvodu, že primární funkcí daní je fiskální funkce. Pro připomenutí to je schopnost naplnit veřejný rozpočet. Proto mi přišlo více než vhodné, abych se v této práci alespoň pár stránkami o této problematice zmínil. Popisuji zde legislativní úpravu rozpočtů územních samosprávných celků, dále jakým způsobem se sestavuje rozpočet a také se zde věnuji obsahové stránce rozpočtů.

V poslední teoretické části se konkrétně tato práce zabývá daní z nemovitostí. Tato místní daň má dvě části – daň z pozemků a daň ze staveb. A i takto je rozdělena tato kapitola na dvě části. V těchto částech se detailně zabývám popsáním jednotlivých základních konstrukčních prvků. Celou tuto kapitolu jsem psal v souladu se zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí. S tímto zákonem, který jsem během psaní této bakalářské práce otevřel nesčetněkrát, jsem se během psaní seznámil více než dobře a naučil jsem se v něm orientovat, což je jeden z přínosů, který mi tato bakalářská práce dala.

Praktická část bakalářské práce je zpracována v kapitole páté. Tato kapitola je rozdělena do dvou částí. V první části se na konkrétních příkladech zabývá skutečnou daňovou povinností z pozemků a budov. Veškeré výpočty, které jsem zde uvedl, se řídí zákonem číslo 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Pro porovnání zdanění nemovitostí jsem zvolil dva různé druhy podnikajících subjektů v porovnání s běžným občanem, který nemovitost užívá jako rodinný dům.

Z uvedených výpočtů vyplývá, že stavby sloužící podnikání v zemědělské prvovýrobě jsou postaveny na stejnou úroveň jako základní sazby daně u obytných domů a ostatních staveb tvořících příslušenství k budově obytného domu běžných občanů. Tím stát zvýhodňuje podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství proti ostatním podnikatelům podnikajících v jiných druzích podnikání. Obdobně je tomu u zpevněných

ploch pozemků, užívaných k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní, kdy stejně jako u staveb odvádí podnikatelé neprovozující zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství pět krát vyšší daň z nemovitostí.

V závěrečné části poukazuje tato práce na problematiku „černých staveb“ v návaznosti na výběr daně z nemovitostí. V této části jsou uvedeny dva příklady rozdílů mezi skutečným stavem, geodetickým zaměřením, zanesením do katastrálních map a předpokládaným rozdílem zdanění těchto „černých staveb“ jsou jen malou ukázkou zřejmých daňových úniků, neboť jen v Heřmanově Městci je takových staveb několik desítek. Lze předpokládat, že určité procento takových staveb sice nejsou vytyčeny a zakresleny, ale jsou poplatníky řádně přiznány k dani z nemovitostí.

Jestliže každoročně slyšíme od poslanců a vládních činitelů proklamace o nutnosti zlepšit výběr daní a přitom se stav nelepší, zůstává otázkou, proč je tomu tak při kontrole výběru daně z nemovitostí. Je to ve špatné komunikaci mezi příslušnými orgány (katastrálními úřady, finančními úřady a obcemi)? Je to jen v pracovnících těchto institucí, kteří nevyžadují a nekontrolují to, co je dané zákonem? Je to v chybné delegaci kontroly na finanční úřady?

První problém nastává již u katastrálních úřadů, kteří nevyžadují plnění povinností od vlastníků nemovitostí uložených §37 zákona číslo 256/2013 Sb., katastrální zákon. Jak jsem výše doložil, není nic jednoduššího, než porovnat satelitní snímek dané nemovitosti se skutečnostmi zakreslenými v katastrálních mapách a při zjištění rozdílu zjistit stav na místě samém. To samé mohou provést příslušní pracovníci finančních úřadů a porovnat s předloženým přiznáním k dani z nemovitostí (viz Příloha A).

Jsem toho názoru, že nejlépe znají skutečný stav nemovitostí ve svých obcích a městech statutární orgány a zaměstnanci obcí a měst. Proto jsem rozhodně pro, aby agenda daně z nemovitostí byla převedena ze správy finančních úřadů na obce a města.



## Použitá literatura

- [1] VANČUROVÁ, Alena, LÁCHOVÁ, Lenka. *Daňový systém ČR*. 10. aktualizované vydání. Jihlava: Ekon, 2010. ISBN 978-80-86324-86-9.
- [2] *Historie daní*. [Online]. Internetový magazín Managerka.cz, 2012. [Cit. 2013-12-7]. Dostupné z <<http://www.managerka.cz/historie-dani/>>
- [3] JAKUBSKÝ, Radek. *Daňový subjekt*. [Online]. Internetové stránky daňového poradce Radka Jakubského. [Cit. 2013-12-14]. Dostupné z <<http://www.daneauctnictvi.com/dane/danovy-subjekt.htm>>
- [4] Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků
- [5] *Daně – všeobecný přehled*. [Online]. [Cit. 2013-12-14]. Dostupné z <<http://www.novesluzby.cz/pojisteni-a-finance.201/dane-vseobecnny-prehled.20883.html>>
- [6] *Příjmy osvobozené od daně*. [Online]. Internetový finanční portál Měsíc.cz. [Cit. 2013-12-15]. Dostupné z <<http://www.mesec.cz/dane/dan-z-prijmu/pruvodce/prijmy-osvobozene-od-dane/>>
- [7] *Zdaňovací období*. [Online]. Internetové stránky ADAR – Agentury daňových rad. [Cit. 2013-12-15]. Dostupné z <<http://www.adar.cz/online-poradna/2629-zdanovaci-obdobi>>
- [8] *Zásady podnikání v ČR a PR r. 2012*. [Online]. Webové stránky Kontaktního centra česko-polské hospodářské spolupráce. [Cit. 2013-12-16]. Dostupné z <<http://kontaktnicentrum.as4u.cz/cs/informace-k-cr-pl-hospodarske-spolupraci-a-podnikani/zasady-podnikani-v-cr-a-pr-r-2012.html>>
- [9] KUBÁTOVÁ, Květa. *Daňová teorie a politika*. 5. aktualizované vydání. Praha: ASPI, 2010. ISBN 978-80-7357-574-8.
- [10] BALCAROVÁ, Lucie. *Daňové povinnosti spojené s vlastnictvím nemovitostí*. Univerzita Pardubice. Pardubice 2011. 63 s. Vedoucí bakalářské práce Ing. František Sejkora.
- [11] SCHNEIDEROVÁ, Ivana. *Rozpočtová skladba v roce 2006 a rozpočtový proces*. 1. vydání. Rožďalovice: REVOS-L, 2006. ISBN 80-903160-3-4.
- [12] BŘEŇ, Jan. *Rozpočet*. [Online]. Deník veřejné správy. [Cit. 2013-12-16]. Dostupné z <<http://www.denik.obce.cz/clanek.asp?id=6528699>>



- [13] RADVAN, Michal. *Místní daně*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2012. 244 s. ISBN 978-80-7357-932-6.
- [14] NIMRICHTEROVÁ, Marie. *Daň z pozemků*. [Online]. Webové stránky Investice chytře.cz. [Cit. 2013-12-17]. Dostupné z <<http://investicechytře.cz/clanek/dan-z-pozemku>>
- [15] MARKOVÁ, Hana. *Daňové zákony 2013, úplná znění platná k 1. 1. 2013*. 22. vydání. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2013. 272 s. ISBN 978-80-247-4643-2.
- [16] *Katastrální mapa platná k 1. 1. 2014*. [Online]. Internetové stránky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. [Cit. 2014-03-27]. Dostupné z <<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1712080603&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>
- [17] *Katastrální mapa platná k 1. 1. 2014*. [Online]. Internetové stránky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. [Cit. 2014-03-29]. Dostupné z <<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1039953603&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>
- [18] *Katastrální mapa platná k 1. 1. 2014*. [Online]. Internetové stránky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. [Cit. 2014-03-29]. Dostupné z <<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1039866603&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>
- [19] *Katastrální mapa platná k 1. 1. 2014*. [Online]. Internetové stránky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. [Cit. 2014-03-30]. Dostupné z <<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=991657603&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>
- [20] *Letecká mapa platná k 1. 1. 2011*. [Online]. Internetové stránky služby Mapy.cz od akciové společnosti Seznam.cz, a.s. [Cit. 2014-03-30]. Dostupné z <<http://www.mapy.cz/#!x=15.663406&y=49.949867&z=18&l=15>>

- [21] *Katastrální mapa platná k 1. 1. 2014*. [Online]. Internetové stránky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. [Cit. 2014-03-30]. Dostupné z <<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=991687603&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>
- [22] *Letecká mapa platná k 1. 1. 2011*. [Online]. Internetové stránky služby Mapy.cz od akciové společnosti Seznam.cz, a.s. [Cit. 2014-03-30]. Dostupné z <[http://www.mapy.cz/#!q=he%25C5%2599man%25C5%25AFv%2520m%25C4%259Bstec&x=15.661716&y=49.948981&z=17&d=muni\\_2259\\_1&l=15&c=h](http://www.mapy.cz/#!q=he%25C5%2599man%25C5%25AFv%2520m%25C4%259Bstec&x=15.661716&y=49.948981&z=17&d=muni_2259_1&l=15&c=h)>
- [23] Vlastní zdroj

## Seznam obrázků

Obrázek č. 1: Předmět (objekt) zdanění .....	16
Obrázek č. 2: Druhy sazeb daně .....	19
Obrázek č. 3: Lineární sazba daně .....	20
Obrázek č. 4: Progresivní sazba daně.....	21
Obrázek č. 5: Regresivní sazba daně.....	21
Obrázek č. 6: Členění slev na daních .....	22
Obrázek č. 7: Katastrální mapa autoservisu v obci Klešice .....	33
Obrázek č. 8: Katastrální mapa nemovitostí manželů Šafránkových v obci Klešice.....	35
Obrázek č. 9: Katastrální mapa nemovitostí manželů Kosinových v obci Klešice.....	37
Obrázek č. 10: Katastrální mapa pozemku číslo 151/2 v obci Heřmanův Městec.....	40
Obrázek č. 11: Satelitní snímek nemovitostí s číslem popisným 136 .....	41
Obrázek č. 12: Katastrální mapa pozemku s parcelním číslem 165/1.....	42
Obrázek č. 13: Satelitní snímek pozemku s parcelním číslem 165/1 .....	42

## Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Příjmy a výdaje rozpočtu obce .....	25
Tabulka č. 2: Základ daně u daně z pozemků .....	27
Tabulka č. 3: Sazby u daně z pozemků .....	28
Tabulka č. 4: Základní koeficienty podle velikosti obce.....	29
Tabulka č. 5: Sazby u daně ze staveb .....	31
Tabulka č. 6: Daň z pozemků autoservisu v obci Klešice.....	33
Tabulka č. 7: Daň ze staveb autoservisu v obci Klešice .....	34
Tabulka č. 8: Celková daň z nemovitostí autoservisu v obci Klešice .....	34
Tabulka č. 9: Daň z pozemků samostatně podnikajících zemědělců v obci Klešice .....	35
Tabulka č. 10: Daň ze staveb samostatně podnikajících zemědělců v obci Klešice .....	36
Tabulka č. 11: Celková daň z nemovitostí samostatně podnikajících zemědělců v obci Klešice .....	36
Tabulka č. 12: Daň z pozemků manželů Kosinových v obci Klešice .....	37
Tabulka č. 13: Daň ze staveb manželů Kosinových v obci Klešice.....	38
Tabulka č. 14: Celková daň z nemovitostí manželů Kosinových v obci Klešice .....	38
Tabulka č. 15: Porovnání minimálního a maximálního zdanění v obci Klešice.....	39
Tabulka č. 16: Přehled starého a nového zdanění nemovitostí s číslem popisným 136 .....	41
Tabulka č. 17: Přehled starého a nového zdanění nemovitostí na pozemku s číslem 165/1 ....	43

## Příloha A

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

Finančnímu úřadu pro

Územnímu pracovišti v, ve, pro

101 Daňové identifikační číslo

102 Fyzická osoba<sup>1)</sup>

Rodné číslo

103 Právníká osoba<sup>1)</sup>

Identifikační číslo

104 Poplatník provozuje zemědělskou výrobu a chov ryb<sup>1)</sup>

105 Daňové přiznání

řádné<sup>1)</sup>

dílčí<sup>1)</sup>

dodatečné<sup>1)</sup>

opravné<sup>1)</sup>

106 Důvody pro podání dodatečného daňového přiznání

a) datum zjištění důvodů

den měsíc rok

b) popis důvodů pro podání dodatečného daňového přiznání

106a Datum úmrtí poplatníka

– vyplňte, podáváte-li daňové přiznání za zemřelého

otisk podacího razítka finančního úřadu

Počet listů k dani z pozemků:

Počet listů k dani ze staveb a jednotek:

Počet příloh k listům:

Počet příloh ostatních:

# PŘIZNÁNÍ

k dani z nemovitých věcí na zdaňovací období roku

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

I. ODDÍL – údaje o poplatníkovi daně

107 Příjmení

108 Rodné příjmení

109 Jméno (-a)

110 Tituly

111 Název právnické osoby

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) e-mail

c) identifikátor datové schránky

115 Čísla účtů u bank, spořitelnic a úvěrních družstev:

## II. ODDÍL – údaje k dani z pozemků

List číslo:

201 Předmět daně z pozemků

Počet příloh k listu:

**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

202 Datum zápisu vkladu práva vlastnického (vyplňte jen, pokud na tomto listu přiznáváte předmět daně v pozdějším termínu podle § 13a odst. 11 zákona)  den  měsíc  rok

204 Název obce  205 Název katastrálního území  206 Kód katastrálního území

207 Parcely – v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu – tiskopis 25 5534

a) parcelní číslo	b) výměra parcely nebo zpevněné plochy v m <sup>2</sup>	c) právní vztah	d) výměra zastavěná zdanitelnými stavbami v m <sup>2</sup>	e) právní důvody nároku na osvobození	f) nárok na osvobození ve výměře v m <sup>2</sup>	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"/>

208 Výměra v m<sup>2</sup> celkem, a to i z příloh k tomuto listu:  a) výměra celkem  b) zastavěno zdanitelnými stavbami  c) nárok na osvobození

209 Popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. ř.	Výpočet daně z pozemků	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční úřad
210	Celková výměra pozemku snížená o výměru zastavěnou zdanitelnými stavbami, celková výměra stavebního pozemku nebo zpevněné plochy	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
211	Cena pozemku za 1 m <sup>2</sup> podle § 5 odst. 1 a 2 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně A až D	<input type="text"/>	Kč	<input type="text"/>
212	Základ daně podle § 5 odst. 1 a 2 zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) – vyplňte pouze u předmětů daně A až D	<input type="text"/>	Kč	<input type="text"/>
213	Sazba daně podle § 6 odst. 1 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně A až D	<input type="text"/>	%	<input type="text"/>
214	Základ daně podle § 5 odst. 3 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně E až G, X a Y	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
215	Sazba daně podle § 6 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u předmětů daně E až G, X a Y	<input type="text"/>	Kč/m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
216	Koeficient podle § 6 odst. 4 zákona – vyplňte pouze u předmětu daně F	<input type="text"/>		<input type="text"/>
217	Daň z pozemků (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	<input type="text"/>	Kč	<input type="text"/>
218	Nárok na osvobození ve výměře	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
219	Výše nároku na osvobození podle § 4 zákona (uveďte na 2 desetinná místa)	<input type="text"/>	Kč	<input type="text"/>
220	Daň z pozemků po uplatnění nároku na osvobození (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	<input type="text"/>	Kč	<input type="text"/>
221	Spoluvlastnický podíl na pozemku nebo zpevněné ploše – uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na pozemku nebo zpevněné ploše	a) čítec <input type="text"/> b) jmenovatel <input type="text"/>		<input type="text"/>
222	Daň z pozemků (v případě přiznání podílu na dani z pozemku se zaokrouhlí na celé Kč nahoru)	<input type="text"/>	Kč	<input type="text"/>
223	Místní koeficient podle § 12 zákona	<input type="text"/>		<input type="text"/>
224	Výsledná daň z pozemků po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona	<input type="text"/>	Kč	<input type="text"/>

### III. ODDÍL – údaje k dani ze staveb a jednotek

List číslo:

301 Předmět daně

Počet příloh k listu:

#### 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

#### Jednotky:

- Jednotka, jejíž převažující 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 jednotka
- Nebytový prostor v jednotce užívaný k podnikání

302 Datum zápisu vkladu práva vlastnického (vyplňte jen, pokud na tomto listu přiznáváte předmět daně v pozdějším termínu podle § 13a odst. 11 zákona)  den  měsíc  rok

303 Název obce  304 Název katastrálního území  305 Kód katastrálního území

306 Zdanitelné stavby nebo jednotky – v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu – tiskopis 25 5535

a) číslo popisné nebo evidenční	b) číslo jednotky	c) stavba na parcele číslo	d) rok dokončení stavby	e) právní vztah	f) výměra zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahová plocha jednotky v m <sup>2</sup>	g) právní důvody nároku na osvobození	h) 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"/>

307 Zastavěná plocha zdanitelných staveb nebo podlahová plocha jednotek celkem v m<sup>2</sup> – uveďte součet výměr, a to i z příloh k tomuto listu

308 Účel užití zdanitelné stavby nebo jednotky či souhrnu zdanitelných staveb nebo jednotek, popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

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	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
310	Koeficient podle § 10 odst. 3 zákona – vyplňte pouze u jednotek R až Z	<input type="text"/>		<input type="text"/>
311	Základ daně ze staveb a jednotek – zastavěná plocha zdanitelné stavby H až P nebo upravená podlahová plocha jednotky R až Z (zaokrouhli se na celé m <sup>2</sup> nahoru)	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
312	Základní sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona	<input type="text"/>	Kč/m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
313	Počet nadzemních podlaží dalších – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P	<input type="text"/>		<input type="text"/>
314	Zvýšení základní sazby za další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2 zákona – vyplňte pouze u zdaň. staveb H až P	<input type="text"/>	Kč	<input type="text"/>
315	Koeficient podle § 11 odst. 3 a 4 zákona – vyplňte pouze u zdanitelných staveb H až O a jednotek R až Z	<input type="text"/>		<input type="text"/>
316	Výsledná sazba daně (zaokrouhli se na 2 desetinná místa)	<input type="text"/>	Kč/m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
317	Daň ze staveb a jednotek (zaokrouhli se na celé Kč nahoru)	<input type="text"/>	Kč	<input type="text"/>
318	Podlahová plocha nebyt. prostoru k podnikání v budově obyt. domu H, upravená podlahová plocha nebyt. prostoru k podnikání v jednotce R, V, Z	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	<input type="text"/>
319	Zvýšení daně podle § 11a zákona (zaokrouhli se na celé Kč nahoru) – vyplňte pouze u zdanitelných staveb H a jednotek R, V nebo Z	<input type="text"/>	Kč	<input type="text"/>
320	Poměr výměry podlahových ploch podle § 9 odst. 2 zákona (zaokrouhli se na 2 desetinná místa)	<input type="text"/>		<input type="text"/>
321	Výše nároku na osvobození podle § 9 zákona (zaokrouhli se na 2 desetinná místa)	<input type="text"/>	Kč	<input type="text"/>
322	Daň ze staveb a jednotek po případném zvýšení podle § 11a zákona a po uplatnění nároku na osvobození	<input type="text"/>	Kč	<input type="text"/>
323	Spoluvlastnický podíl na zdanitelné stavbě nebo jednotce – uveďte pouze, pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na zdanitelné stavbě nebo jednotce a) čítatel <input type="text"/> b) jmenovatel <input type="text"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>
324	Daň ze staveb a jednotek (v případě přiznání podílu na dani ze zdanitelné stavby či jednotky se zaokrouhli na celé Kč nahoru)	<input type="text"/>	Kč	<input type="text"/>
325	Místní koeficient podle § 12 zákona	<input type="text"/>		<input type="text"/>
326	Výsledná daň ze staveb a jednotek po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona	<input type="text"/>	Kč	<input type="text"/>

#### IV. ODDÍL – údaje k dani z nemovitých věcí

##### Celková daň z nemovitých věcí

– vyplňte u řádného daňového přiznání

– vyplňte u dílčího a dodatečného daňového přiznání po zohlednění nastalých změn

Č. ř.		Poplatník		Finanční úřad	
401	Daň z pozemků celkem		Kč		Kč
402	Daň ze staveb a jednotek celkem		Kč		Kč
403	Daň z nemovitých věcí celkem (ř. 401 + ř. 402)		Kč		Kč

##### Dodatečně přiznaná daň

– vyplňte pouze u dodatečného daňového přiznání

Č. ř.		Poplatník	Kč	Finanční úřad	Kč
404	Poslední známá daň		Kč		Kč
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 PODPÍSEM**

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

Vlastnoruční podpis daňového subjektu / osoby oprávněné k podpisu

Otisk razítka

\* Údaje o zástupci vyplňte pouze tehdy, jestliže je daňové přiznání zpracováváno a podáváno zástupcem za daňový subjekt

\*\* Kód zástupce:

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



## **Příloha B**

### **Řízený rozhovor se starostkou obce Klešice**

**Jak nahlíží zastupitelstvo obce Klešice na možnost zvýšení koeficientů u sazby daně obecně závaznou vyhláškou? Nebo na zavedení místních koeficientů? V případě, že se zastupitelstvo nechystá navýšit či zavést koeficienty, tak proč?**

Prozatím se nechystáme navyšovat koeficienty, jelikož v loňském roce se stavěla kanalizace a občané si museli koupit přípojku, která činila deset tisíc korun. Navíc se chystáme zavést stočné. Což je pro obyvatele obce značné finanční zatížení. Ale na druhou stranu – na podzim se budou konat volby do zastupitelstev obcí. A nikdo nemůže vědět, co se stane po volbách.

**Je nějaká spolupráce mezi obecním úřadem a finančním úřadem? Popřípadě katastrálním úřadem.**

Po této stránce si nemůžeme stěžovat. Když nastane nějaký problém, či potřebujeme vědět nějaké informace, obrátíme se na tyto úřady a oni nám okamžitě odpoví. Již se nám stalo, že danou informaci v tu chvíli nevěděli, ale ujistili nás, že jakmile informaci zjistí, tak nám ji zašlou.

**Jak by se obec dívala na to, kdyby správa a kontrola daně z nemovitostí připadla do jejich kompetencí.**

Z jedné strany by se zlepšilo zamezení daňovým únikům, myslím tím minimalizaci černých staveb, a to z toho důvodu, že by se kontrolovalo menší území a navíc území, které dostatečně dobře známe. Na straně druhé je otázka, jak by se to dalo zajistit. Buď by to připadlo na starost některému z členů zastupitelstva, nebo by se to dalo zajistit na dohodu o provedení práce, nebo dokonce by to mohla dostat do kompetencí bývalá stavební komise, která se dnes nazývá zemědělská komise. Ale myslím si, že bychom byli schopni to zvládat.

### **Je pro vás daň z nemovitostí významná?**

Pro tuto obec je tato daň rozhodně významná. Je to stabilní každoroční příjem okolo pěti set tisíc korun. Tím se vyřeší platy a dohody o provedení práce. A navíc se tato daň přes rok moc nemění, takže alespoň víme, s čím můžeme počítat.