



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA PODNIKATELSKÁ

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT

ÚSTAV FINANCÍ

INSTITUTE OF FINANCES

ZDANĚNÍ NEMOVITOSTÍ

TAXATION OF REAL ESTATE

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Magdaléna Špundová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

JUDr. Ing. Jan Kopřiva, Ph.D.

BRNO 2016

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Špundová Magdaléna

Účetnictví a daně (6202R049)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává bakalářskou práci s názvem:

Zdanění nemovitostí

v anglickém jazyce:

Taxation of Real Estate

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Cíle práce, metody a postupy zpracování

Teoretická východiska práce

Analýza současného stavu

Vlastní návrhy řešení nabytí nemovitostí

Závěr

Seznam použité literatury

Přílohy

Seznam odborné literatury:

KUBÁTOVÁ Květa. Daňová teorie a politika. 5. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010. 275 s. ISBN 978-80-7357-574-8.

RADVAN, Michal. Zdanění majetku v Evropě. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2007. 385 s. ISBN 978-80-7179-563-6.

ŠIROKÝ, Jan. Daňové teorie: s praktickou aplikací. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008. 301 s. ISBN 978-80-7400-005-8.

ŠTEFELA, Pavel. Faktory ovlivňující progresivitu osobní důchodové daně. Praha, 2011. Bakalářská práce. Vysoká škola ekonomická v Praze.

VANČUROVÁ, Alena a Lenka LÁCHOVÁ. Daňový systém ČR 2014. 12. vyd. V Praze: 1. VOX, 2014. 391 s. ISBN 978-80-87480-23-6.

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Ing. Jan Kopřiva, Ph.D.

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/2016.

L.S.

prof. Ing. Mária Režňáková, CSc.
Ředitel ústavu

doc. Ing. et Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.
Děkan fakulty

V Brně, dne 29.2.2016

ABSTRAKT

Bakalářská práce je zaměřena na porovnání možností pořízení různých druhů nemovitosti a následně zjištění výše daně. Tato práce se skládá z teoretické části, kde jsou rozebrány jednotlivé pojmy týkající se daní, druhá část je zaměřena na faktory ovlivňující výši daně z nemovitosti.

ABSTRACT

This bachelor thesis is focused on comparing the possibility of making different kinds of real estate and subsequently determine the amount of tax. The work includes the theoretical part where there are several terms concerning taxes, the second part focuses on the factors affecting the real estate tax.

KLÍČOVÁ SLOVA

Daň, majetkové daně, daň z nemovitostí, principy zdanění majetku, zdanění nemovitostí v České Republice

KEY WORDS

Tax, tax of property, tax of estate, principles of property taxation, tax of estate in Czech Republic

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

ŠPUNDOVÁ, M. *Zdanění nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2016. 69s. Vedoucí bakalářské práce JUDr. Ing. Jan Kopřiva, Ph.D.

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušila autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 1. června 2016

.....

PODĚKOVÁNÍ

Tímto bych chtěla poděkovat vedoucímu své práce JUDr. Ing. Janu Kopřivovi, Ph.D. za ochotu, pomoc a cenné rady, které mi věnoval při zpracování této bakalářské práce.

Obsah

ÚVOD.....	10
CÍL PRÁCE A METODIKA	11
1. TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE	12
1.1 Vymezení základních pojmů	12
1.2 Daňový systém České republiky	12
1.3 Vlastnosti a funkce daní.....	13
1.3.1. Daň	13
1.3.2. Historie daní	13
1.3.3. Vlastnosti daní.....	13
1.3.4. Funkce daní	14
1.4 Konstrukční prvky daní	15
1.5 Majetkové daně.....	21
1.5.1. Daň z nabytí nemovitých věcí	22
1.5.2. Daň z nemovitých věcí	23
Daň z pozemků.....	24
Daň ze staveb a jednotek	28
1.6 Katastr nemovitostí	33
1.7 Prodej nemovitostí z pohledu daně z příjmů.....	34
1.7.1. Sankce	35
2 ANALÝZA PROBLÉMU A SOUČASNÉ SITUACE.....	36
2.1.1. Příklad 1	37
2.1.2. Příklad 2	40
2.1.3. Příklad 3	43
2.1.4. Příklad 4.....	47

3	VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ	52
4	ZÁVĚR	61
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	63
	SEZNAM TABULEK	66
	SEZNAM OBRÁZŮ	67
	SEZNAM ZKRATEK	68
	SEZNAM PŘÍLOH.....	69

ÚVOD

Daně se dělí na daně přímé a daně nepřímé. V České republice patří mezi daně přímé daň z příjmů a daně majetkové. Do daní nepřímých se řadí daň z přidané hodnoty, spotřební daně a ekologické daně. Daň z nemovitostí, která je tvořena daní z pozemků a daní ze staveb, je začleněna do skupiny majetkových daní. Je vyměřována a vybírána na základě vlastnického nebo užívatelského vztahu ke stavbě nebo pozemku. V České republice je tato daňová oblast upravena zákonem č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí (dále jen ZDN), ve znění pozdějších předpisů a zákon o dani z nabytí nemovitých věcí č. 340/2013 Sb. (dále jen ZDNN), ve znění pozdějších h.

Samotné zdanění nemovitostí je nutné a i daňově spravedlivé. Příjem z výběru daní tvoří podstatnou část příjmu státního rozpočtu. Do státního rozpočtu jsou jednotlivé daně rozdělovány prostřednictvím zákona o rozpočtovém určení daní. Dle tohoto zákona je daň z nemovitostí výhradně příjmem měst a obcí. Jejím výběrem jsou pověřeny finanční úřady. Samotné obce nemají zákonodárnou moc, mohou pouze využít pravomocí, které jim ZDN dává. Z pohledu plátce se jedná o příspěvek na služby, které právě obec zajišťuje. Je to především zabezpečení nedotknutelnosti obydlí, veřejná doprava do obce, pouliční osvětlení a podobně, tedy veřejné statky, na kterých by se měl každý občan podílet.

Tato bakalářská práce se zabývá zdaněním nemovitostí – a to jak staveb, tak i pozemků. Konkrétní příklady ukáží, které skutečnosti ovlivňují výši daně a v jaké míře. První příklad nám ukáže, jak se počítá daň z nemovitých věcí, při pořízení jednopodlažního rodinného domu v obci s místním koeficientem 1. Druhý příklad nám přiblíží problematiku pořízení bytu s pozemkem ve společném spoluvlastnictví a s přilehlou garáží. Třetí příklad je zaměřen na problematiku koupě družstevního bytu. V posledním příkladu se zaměříme na koupi rodinného domu postaveného ve svahu.

Tyto příklady budou porovnávány s odlišnými situacemi v části s vlastními návrhy.

CÍL PRÁCE A METODIKA

Cílem této bakalářské práce, je porovnání možností pořízení různých druhů nemovitosti a následně zjištění výše daně. Dalším cílem je obeznámení se různými faktory ovlivňujícími výši daně, zejména místním koeficientem. Toto porovnání by mělo přispět, k co nejlepšímu porozumění problematice zdanění nemovitostí.

K dosažení výše zmíněných cílů, je nutné stanovit dílčí cíle práce:

- seznámení se s odbornou literaturou, která tuto problematiku zpracovává,
- využít těchto poznatků,
- vytvoření teoretické části týkající se dané problematiky,
- provedení výpočtů dle teoretické části,
- srovnat výsledky a následně je porovnat s odlišnými situacemi,
- navrhnout možné řešení daného problému.

1. TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

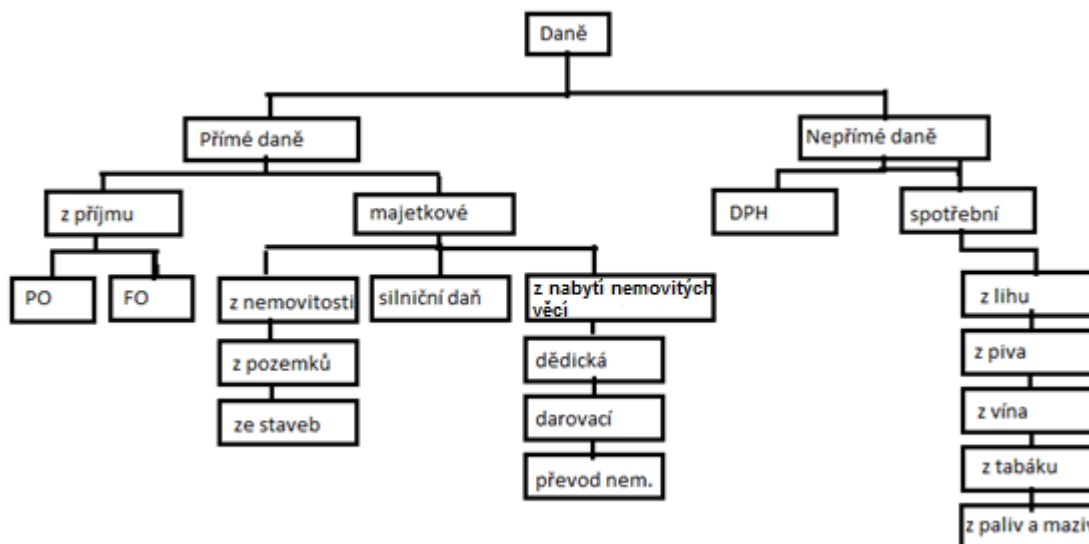
1.1 Vymezení základních pojmů

V této kapitole se zaměřím na vymezení základních pojmů týkajících se problematiky zdanění nemovitostí. Dále provedu charakteristiku aktuálních majtkových daní vztahujících se k nemovitostem v platné právní úpravě České republiky. Kromě definování základních pojmů se budu v této a dalších kapitolách věnovat daním z převodu nemovitostí, dědické a darovací a zejména daní z nemovitostí

1.2 Daňový systém České republiky

V této části jsou popsány majtkové daně na území České republiky. U každé majtkové daně je vymezen předmět, poplatník a sazby. Soustavu daní České republiky upravuje zákon č. 212/1992 Sb., o soustavě daní s platností od 1. ledna 1993.

Daňový systém České republiky je podobný systémům většiny vyspělých zemí, ve svých hlavních znacích.



Obrázek 1: Daňová soustava (vlastní zptacování)

1.3 Vlastnosti a funkce daní

1.3.1. Daň

Definovat daň přesně nelze, protože v našem právním řádu není nijak přesně definovaná. Finanční právo definuje daň takto: „Daň je povinná, zákonem předem sazbou stanovená částka, kterou se pravidelně odčerpává na nenávratném principu část nominálního důchodu ekonomického subjektu ve prospěch veřejného peněžního fondu bez poskytnutí ekvivalentního plnění“ (Radvan, 2008, s.23-24). Podle této definice můžeme říct, že každá daň musí být stanovena zákonem.

1.3.2. Historie daní

Jiná definice popisuje daň jako historickou kategorii související se samotnou existencí státu a v posledních desetiletích i s existencí územní samosprávy jako povinnou, pravidelně se opakující a zákonem stanovenou platbu do veřejného rozpočtu jako cenu za veřejné služby, které stát pro různé subjekty zajišťuje. Vzhledem k tomu, že dobrovolně by daně daňoví poplatníci neplatili, musí je proto platit ze zákona a jsou tedy nuceným břemenem. Typickým znakem daně dle této teorie je její nedobrovolné placení a charakteristickým je to, že se jedná o nenávratnou platbu stí, že pokud je daň správně vypočtena, nevrací jejímu poplatníkovi z rozpočtu a neekvivalentní platbu, kdy proti úhradě daně nestojí ekvivalent v podobě konkrétního plnění z veřejných rozpočtů (Radvan, 2008).

1.3.3. Vlastnosti daní

Existuje velké množství různorodých typů daní, a proto lze nejlépe daň definovat podle vlastností, které musí každá daň mít. Chceme-li jednoduše definovat daň, pak ji lze označit jako povinnou platbu do veřejných rozpočtů, nebo státem určenou část peněz plynoucí státu od občanů (Vančurová, 2014).

Daň je povinná, zákonem uložená platba, plynoucí do veřejného rozpočtu. Je nenávratná, neekvivalentní a neúčelová.

Vysvětlení pojmu povinná značí fakt, že placení daní je stanovené zákony. Přesně podle zákonů dané země je nutné daně odvádět. Nenávratnost daní spočívá v tom, že

zaplacenou daň nikdy nelze požadovat po státu zpět. Neekvivalentnost daně značí, že neexistuje nárok na adekvátní protihodnotu za daň, která byla zaplacená. Další charakteristika neúčelovost představuje to, že plátce daní nemůže ovlivnit, na jaký účel budou daně použity a jaké bude rozpočtové určení daní. Opakované značí jejich využití v pravidelných intervalech či dle předem jasně exaktně daných situací.

1.3.4. Funkce daní

„Daně jsou v současnosti chápány v jejich propojení s celou ekonomikou a jsou jim připisovány stejné funkce, jaké plní oblast veřejných financí či veřejného sektoru. Obecně se uvádějí s různými modifikacemi tři základní funkce daní resp. veřejných financí: funkce alokační, distribuční a stabilizační“ (Voda, 2005).

Fiskální funkce je primární funkcí daně, to je schopnost naplnit veřejný rozpočet. **Alokační funkce** znamená, že prostřednictvím daní se můžou dát prostředky tam, kde si stát myslí, že je to potřeba, např. u očkování – těm, co si ho platí, může snížit daňovou povinnost.

Redistribuční funkce znamená, že 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. (Vančurová, 2014).

Stimulační funkce vyplívá z toho, že stát subjektům poskytuje různé formy daňových úspor anebo naopak je vystavuje vyššímu zdanění, aby podpořil ekonomický růst nebo je motivoval ke spotřebě určitých statků- např. tzv. „daňové prázdniny“ – forma snížení daně konkrétní osobě za předpokladu, že splní určité podmínky (objem investic, nové technologie, tvorba pracovních míst).

Stabilizační funkce prostřednictvím této funkce mohou daně přispívat např. ke zmírňování cyklických výkyvů v ekonomice. V období konjunktury daně odčerpávají do rozpočtů vyšší díl a zároveň dělají rezervu na horší časy. V období stagnace zase pomáhají ekonomiku nastartovat (Vančurová, 2014).

1.4 Konstrukční prvky daní

Základní konstrukční prvky, které rozhodují o tom, v jaké míře na jednotlivé subjekty budou daně dopadat, jsou:

Daňový subjekt

„Daňovým subjektem je osoba, až 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.)“ (Jakubský).

Poplatník daně

Podle zákona o správě daní a poplatků č. 337/1992 Sb. (ZSDP): „Poplatníkem se rozumí osoba, jejíž příjmy, majetek nebo úkony jsou přímo podrobeny dani.“

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 (Vančurová, 2014).

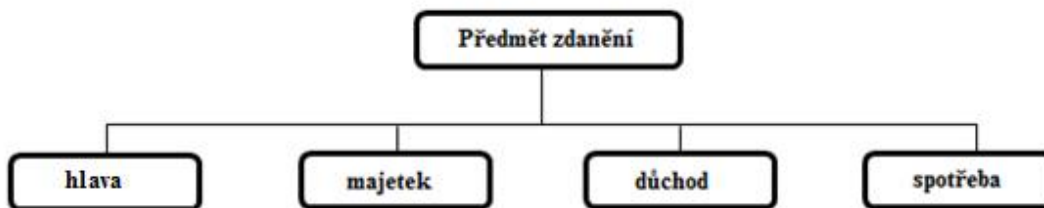
Plátce daně

Podle ZSDP: „Plátcem daně se rozumí osoba, která pod vlastní majetkovou odpovědností odvádí správci daně daň vybranou od poplatníků nebo sraženou poplatníkům“.

Plátce daň odvádí, ale má reálnou šanci ji přenést na jinou osobu, to znamená, že se jeho disponibilní finanční zdroje nesníží (Vančurová, 2014).

Předmět daně

„Všeobecně jsou předmětem daně příjmy (výnosy) z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem“ (Finance, 2014).



Obrázek 2: Předmět daně (zdroj: Vančurová, 2014)

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 (Měšec, 2015).

Osvobození od daně může nabývat různých forem.

- a) Úplné osvobození
 - Úplné osvobození se použije tehdy, jsou-li splněny současně všechny podmínky.
- b) Částečné osvobození
 - V jiných případech se použije měkčí částečné zdanění.

Základ daně

„Základ daně je předmět daně vyjádřený v měrných jednotkách a upravený podle zákonných pravidel“ (Vančurová, 2014).

Měřitelnými jednotkami jsou buďto fyzikální jednotky – například: kusy, metry čtvereční, hektolitry, tuny a podobně. Nebo v hodnotovém vyjádření, tedy vyjádření v peněžních jednotkách (korunách) (Vančurová, 2014).

Členění daní:

- a) Daně stanovené bez vazby k velikosti základu daně (například daň z hlavy)

b) Daně specifické - základ daně je vyjádřen v jednotkách fyzického objemu, (například spotřební daň – líh, etanol)

c) 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:

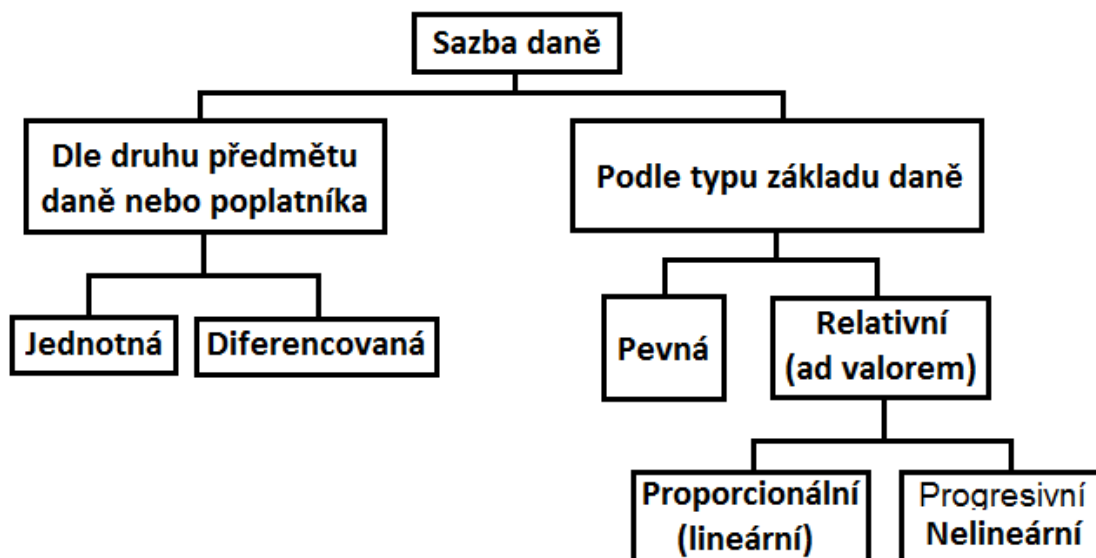
- Stavová veličina - stanoví se k určitému okamžiku (například základ daně z nemovitostí se stanoví k prvnímu dni období, za které se tato daň vybírá)
- Toková veličina – postupně se načítá za stanovené období (příkladem může být příjem, který se v základu daně načítá za celé zdaňovací období)

Sazba daně

Sazba daně je algoritmus, jehož prostřednictvím se stanoví velikost konkrétní daně konkrétního daňového subjektu ze jeho základu daně. Sazba daně je vždy upravena příslušným daňovým zákonem. (Jakubský, nedatováno).

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 3: Sazba daně (zdroj: Vančurová, 2014)

Podle druhu předmětu daně nebo poplatníka:

a) Jednotná sazba daně

- Jednotná sazba daně je stejná pro všechny typy a druhy předmětu daně, bez závislosti na jeho kvalitě.

b) Diferencovaná sazba daně

- Výše diferencované sazby daně se liší podle druhu předmětu daně.

Podle typu základu daně:

a) Pevná sazba daně

Je vztažena k objemové jednotce základu daně bez ohledu na peněžní ocenění.

b) Relativní sazba daně

užívá se, pokud se jedná o hodnotový základ daně (podíl, procento ze základu daně)

- **lineární** (proporcionální)– Její výše je pro všechny výše důchodu konstantní. Její vliv na progresivitu daně je tedy nulový, jelikož způsobuje stále stejné daňové zatížení.

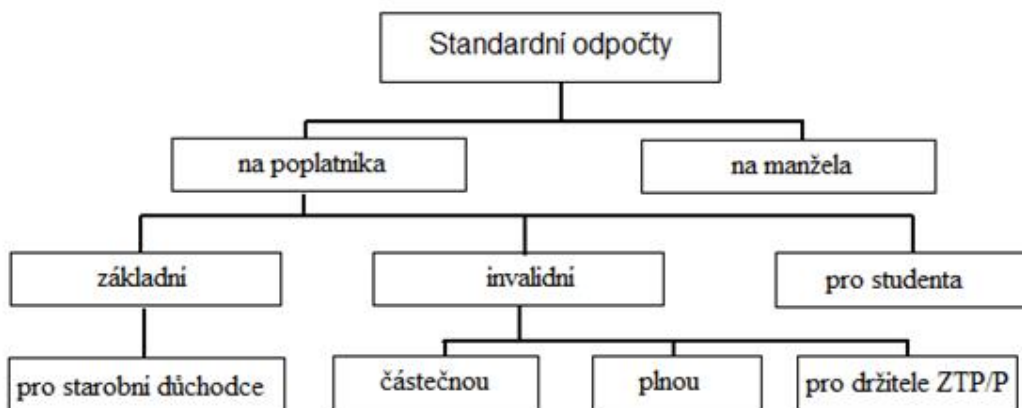
- Příkladem lineární sazby daně je sazba daně v České republice (15 %) nebo na Slovensku (21 %).
- **nelineární** (progresivní)- Progresivní sazba znamená, že s růstem důchodu se zvyšuje i daňová sazba (Štefela, 2011).

Odpočty od základu daně

Odpočty od základu daně se především používají u daní z příjmů.

V rámci úpravy základu daně dochází ke snižování o nezdanitelné částky a odčitatelné položky, tzv. odpočty (rozdělujeme standardní odpočty - stanovené paušálními částkami, je nutno splnit zákonem stanovené podmínky; a nestandardní odpočty - v prokázané výši) (ZDN č. 586/1992).

- a) standardní - snižují základ daně o pevně stanovenou částku (pokud, daňový subjekt splní podmínky), mohou kompenzovat určitý handicap (invaliditu)



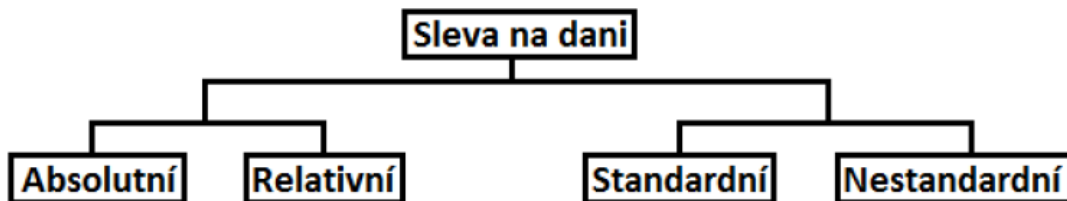
Obrázek 4: Standardní odpočet (zdroj: Průvodce žen podnikáním)

- b) nestandardní – snižují základ daně o prokazatelně vynaloženou částku (dary, zaplacené příspěvky na penzijní připojištění...), mají motivovat k celospolečensky žádoucímu jednání, mívají stanovený limit (absolutní – částkou, relativní - %), (ZDP).

Slevy na dani

Sleva na dani, značí možné snížení částky daně za stanovených podmínek.

Slevy na dani se odečítají od celkově vypočítané daně. Slevy na dani lze členit podle různých kritérií:



Obrázek 5: Členění daní (podle Vančurová, 2014)

Absolutní sleva je stanovena pevnou částkou. Sleva na dani z příjmů činí 18 000 Kč na každého zaměstnance se zdravotním postižením, s výjimkou zaměstnance s těžším zdravotním postižením. Velikost **relativní slevy** se odvíjí od prokázaných výdajů. Příkladem může být sleva u silniční daně u vozidel, používaných v kombinované dopravě, 25-90% určená podle počtu jízd vozidlem v této dopravě. O **standardní slevy**, které bývají stanoveny v absolutní výši, může daňový subjekt snížit vypočtenou daň.. Příkladem může být sleva na dítě u daně z příjmů fyzických osob, která je stanovena na 13 404Kč, za jedno dítě. **Nestandardní slevy** jsou prokázané výdaje nebo vypočtená sleva, kterými lze zcela nebo zčásti snížit vypočtenou daň. Příkladem je, možnost snížit vypočtenou daň o 50% výdajů na chůvu pro dítě do tří let věku (ZDP).

1.5 Majetkové daně

„K nebezpečné koncentraci majetku nedojde, pokud existují tři instituce: berní úřad, manželství a potomstvo“ (J. Tati).

Z historického hlediska jsou majetkové daně nejdéle využívaným typem daní a v minulosti byly často i rozhodujícím daňovým příjmem. V průběhu 20. století jejich význam a především výnos z těchto daní postupně klesal, a to především díky daním důchodového typu, zejména individuálním daním z příjmů a dani z přidané hodnoty (Peková, 1997).

Majetkové daně jsou přímé daně (vedle daní důchodových). Jsou adresné a poplatníkovi se vyměřují na základě jeho majetku. Je jim nemožné se vyhnout, ale na rozdíl od nepřímých daní zná poplatník přesně jejich hodnotu, protože je sám odvádí a často si je i sám počítá (Radvan, 2007).

Majetkem se z ekonomického hlediska rozumí souhrn aktiv a pasiv, která se váží k určitému subjektu. Z právního hlediska je definice podobná, ale není jednoznačně stanovena. Za majetek jsou považovány věci, pohledávky a další práva a penězi ocenitelné jiné hodnoty. Pro účely daňového práva se majetkem zpravidla rozumí to, co je předmětem daně. Pro daňové účely je ale zásadní dělit majetek i na hmotný a nehmotný (Radvan, 2007).

Majetkové daně můžeme odvozovat od zásady užitku a zásady schopnosti daňové úhrady. Podle principu užitku majetkové daně mají charakter daně na věc (in rem), ale podle schopnosti daňové úhrady by vedlo ke konstrukci osobní daně z čisté hodnoty majetku (Široký, 2008).

Další definice majetkových daní vidí tyto daně v užším slova smyslu jako daně uvalené na vlastníka majetku, a to především nemovitého, založené většinou na hodnotě zdaňovaného majetku (Black, 1993).

1.5.1. Daň z nabytí nemovitých věcí

Nový ZDNN, který nahradil zákon o dani z převodu nemovitostí, vstoupil v účinnost 1. ledna 2014. Dosavadní zákon 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí byl zrušen (Businessinfo, 2013).

Daň z nabytí nemovitých věcí se platí z „úplatných převodů nemovitostí“: tedy z jejich prodeje a směn. Netýká se bezúplatných převodů, jako je dědictví nebo darování (výjimkou je „vzájemné darování“).

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je poplatník, neboli převodce vlastnického práva, nedohodnou-li se ve smlouvě jinak. Poplatníkem je nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci v ostatních případech (Zemanová, 2015).

Osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí je koupě nově postaveného nebo nově vzniklého domu či bytu. Od daně z nabytí nemovitých věcí je rovněž osvobozeno nabytí vlastnického práva k jednotce, která zahrnuje družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, který je garáží, sklepem nebo komorou, a nezahrnuje jiný nebytový prostor, je-li nabyvatelem fyzická osoba, která je nájemcem tohoto družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru (ZDNN).

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí činí 4%, ze základu daně. Základem daně je cena nemovitosti. Vycházet lze z kupní ceny nemovitosti, nebo ze směrné hodnoty – což je údaj, který na základě typu, polohy a charakteru nemovitosti určuje finanční úřad. Daň se vypočte z vyšší z nich. Platí přitom, že pro účely výpočtu daně se nevychází z celé směrné (čili místně obvyklé) ceny nemovitosti, ale pouze z jejích 75 procent.

1.5.2. Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí je upravena ZDN a je tvořena daní z pozemků a daní ze staveb.

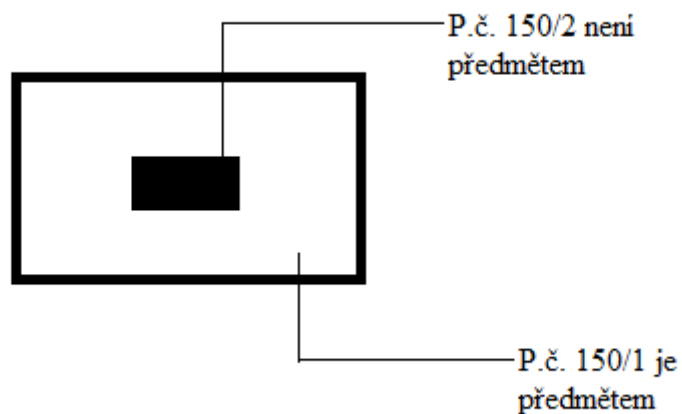
- Příslušnost – podle toho kde se pozemek nachází
- Podává se a platí se dopředu
- Podává se souhrnně za všechny pozemky ze zjištěné příslušnosti (Svirák, 2015)

Daň z pozemků

Předmětem daně jsou pozemky na území ČR evidované u příslušného katastrálního úřadu.

Předmětem daně nejsou –

- a) Pozemky zastavěné stavbou



Obrázek 6: Pozemek zastavěný stavbou (zdroj: přednáška, Svirák, 2015)

- b) Lesní pozemky – ochranné lesy + lesy zvláštního určení
- c) „vodní plochy“ – oficiálně evidované v katastru, mimo rybníků k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb
- d) Pozemky pro ochranu státu
- e) Pozemky součást jednotky (bytu), pozemek pod stavbou (Svirák, 2015)

Poplatníkem daně

Poplatníkem je vlastník pozemku (případně pachtýř u pronajatého nebo propachtovaného pozemku)

1. v případě vlastníka:

a) jde-li o pozemek ve vlastnictví státu:

- organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace, které jsou příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu.
- právnická osoba, která má právo užívat tento pozemek na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívací vztahy k majetku České republiky,

b) jde-li o pozemek ve svěřeneckém fondu, podílovém fondu, penzijní fond, tento fond

c) jde-li o pozemek zatížený právem stavby, stavebník

2. v případě pachtýře

a) evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem

b) s ním příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo

c) převedené na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí.

(č.338/1992 Sb.)

Osvobozeno 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 (Nimrichterová, 2012).

Základ daně

- a) Základem daně u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů - je cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m². Výpočet lze provést i pomocí cenové mapy (Svirák, 2015).

$$\mathbf{ZD} = \text{pozemek [m}^2\text{]} * \text{cena / 1m}^2$$

- b) Základem daně u pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb - cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v m² a částky 3,80 Kč (Svirák, 2015).

$$\mathbf{ZD} = \text{pozemek [m}^2\text{]} * 3,80 \text{ Kč}$$

- c) Základem daně u ostatních pozemků je skutečná výměra pozemku v m² zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období (Svirák, 2015).

$$\mathbf{ZD} = \text{pozemek [m}^2\text{]}$$

Stavební pozemek

= půdorys stavby

Rozhodná je výměra pozemku v m² odpovídající půdorysu nadzemní části stavby.

- Pozemek se stává stavebním pozemkem při získání stavebního povolení a po uplynutí 15 denní lhůty na odvolání.
- Stavební pozemek zaniká
 - dnem kolaudace stavby a také po uplynutí 15 denní lhůty, kterou lze odmítnout.
 - Po uběhnutí termínu platnosti stavebního povolení (Svirák, 2015)

Sazba daně u pozemků

Sazba daně z pozemků	
orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady	0,75%
trvalé travní porosty, hospodářské lesy, rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb	0,25%
sazba daně u ostatních pozemků sloužících pro:	
• zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství	1,00 Kč/m ²
• průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu, ostatní podnikatelskou činnost	5,00 Kč/m ²
o stavební pozemky	2,00 Kč/m ²
o ostatní plochy	0,20 Kč/m ²
o zastavěné plochy a nádvoří	0,20 Kč/m ²

Tabulka 1: Sazba daně z pozemků (podle ZDN)

Daň ze staveb a jednotek

Předmětem daně

- **Předmětem** daně ze staveb **a jednotek je** na území České republiky:

1) zdanitelná stavba

- a) budova, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákona
- b) inženýrská stavba uvedená v příloze k tomuto zákonu. ve znění pozdějších předpisů

2) jednotka.

- Předmětem daně ze staveb není budova, v níž jsou jednotky.

- Zdanitelná stavba, která není samostatnou nemovitou věcí, se pro účely daně z nemovitých věcí posuzuje jako nemovitá věc, jejímž vlastníkem je ten, kdo vlastní věc, jejíž je tato stavba součástí (ZDN).

Nejsou předmětem

- rozvody vod, čističky, zavlažování, odpadní vody atd.
- pro dopravu
- obytné domy
- s byty v osobním vlastnictví
- s nájemními byty (družstevní byty) (Svirák, 2015).

Poplatník daně

Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je vlastník zdanitelné stavby nebo jednotky.

Poplatníkem daně ze staveb a jednotek je, jde-li o zdanitelnou stavbu nebo jednotku, která je:

a) ve vlastnictví České republiky:

- organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní fond, státní podnik nebo jiná státní organizace, které jsou příslušné hospodařit nebo mají právo hospodařit s majetkem státu.
- právnická osoba, která má právo užívat tuto zdanitelnou stavbu nebo jednotku na základě výpůjčky vzniklé podle zákona upravujícího některé užívací vztahy k majetku České republiky,

b) ve svěřeneckém fondu, podílovém fondu a penzijního fondu, tento fond

Osvobozeno od daně

Podle ZDN, jsou od daně ze staveb osvobozeny například:

- a) zdanitelné stavby nebo jednotky ve vlastnictví státu,
- b) zdanitelné stavby nebo jednotky ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí,
- c) zdanitelné stavby veřejně přístupného památkového objektu prohlášeného za kulturní památku, který je ve vlastnictví České republiky
- d) budovy nebo jednotky ve vlastnictví registrovaných církví a registrovaných náboženských společností,
- e) budovy nebo jednotky ve vlastnictví obecně prospěšných společností, spolků, odborových organizací, organizací zaměstnavatelů, mezinárodních odborových organizací a jejich pobočných organizací.
- f) a další

Základ daně

Obecně je základem daně ze staveb a jednotek u zdanitelné stavby, výměra zastavěné plochy v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období

Základem daně ze staveb a jednotek u jednotky je upravená podlahová plocha, kterou je výměra podlahové plochy jednotky v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období.

- a) je-li součástí jednotky pozemek přesahující zastavěnou plochu nebo je-li s jednotkou užíván pozemek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, vynásobí se koeficientem 1,2
- b) v ostatních případech, koeficientem 1,20 (Svirák, 2015)

Sazba daně

Sazba daně ze staveb a jednotek	
obytné domy	2 Kč/m ² zastavěné plochy
ostatní stavby tvořící příslušenství k obytným domům z výměry přesahující 16 m ² zastavěné plochy	2 Kč/m ² zastavěné plochy
sazba daně u ostatních pozemků sloužících pro:	
<ul style="list-style-type: none"> rodinou rekreaci a rodinné domy využívané pro rodinnou rekreaci 	6 Kč/m ² zastavěné plochy
<ul style="list-style-type: none"> stavby, které plní doplňkovou funkci k těmto stavbám, s výjimkou garáží 	2 Kč/m ² zastavěné plochy
garáže vystavěné odděleně od obytných domů a u samostatných nebytových prostorů užívaných jako garáže	8 Kč/m ² zastavěné nebo upravené podlahové plochy
zdanitelné stavby užívané pro podnikatelskou činnost a samostatné nebytové prostory užívané pro podnikatelskou činnost:	
<ul style="list-style-type: none"> pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství 	2 Kč/m ² zastavěné nebo upravené podlahové plochy
<ul style="list-style-type: none"> pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku a ostatní zemědělskou výrobu 	10 Kč/m ² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy
<ul style="list-style-type: none"> pro ostatní podnikatelskou činnost 	10 Kč/m ² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy
ostatní stavby	6 Kč/m ² zastavěné plochy

Tabulka 2: Sazba daně ze staveb a jednotek

Koeficienty

U některých pozemků a staveb se do výše daně nepromítne jen sazba daně, ale také koeficienty. Ty jsou dány zákonem, ale ten také umožňuje obcím jejich výši měnit (snižovat i zvyšovat) či využití místního koeficientu.

Základní sazba daně se násobí koeficientem přiřazeným k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu:

- 1,0 v obcích do 1 000 obyvatel
- 1,4 v obcích nad 1 000 obyvatel do 6 000 obyvatel
- 1,6 v obcích nad 6 000 obyvatel do 10 000 obyvatel
- 2,0 v obcích nad 10 000 obyvatel do 25 000 obyvatel
- 2,5 v obcích nad 25 000 obyvatel do 50 000 obyvatel
- 3,5 v obcích nad 50 000 obyvatel, ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech
- 4,5 v Praze;

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 v členění koeficientů, přičemž koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0.

Místní koeficient

Obce mohou využít tzv. **místní koeficient**, který obec může obecně závaznou vyhláškou vyhlásit pro všechny nemovitosti na území celé obce **ve výši 2, 3, 4 nebo 5**. Tímto koeficientem se vynásobí daňová povinnost poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných nebytových prostorů a za byty, popřípadě jejich soubory. Je na rozhodnutí obce, zda tuto možnost využije a zvýší daň z nemovitostí nacházejících se v jejím katastrálním území.

1.6 Katastr nemovitostí

Katastr (obecně) - znamená rejstřík či seznam, zobrazení a soupis pozemkového majetku určený původně pro vyměření pozemkové daně (Korbelová, 2010).

Katastr nemovitostí - soupis, popis a geometrické a polohové určení nemovitostí v rámci územního celku (např. ČR), ucelený aktualizovaný informační systém o pozemcích, vybraných nadzemních budovách spojených se zemí pevným základem a o právních vztazích, které se k nim vážou (Korbelová, 2010).

Zápis do KN

Zápisem týkajícím se práv do katastru nemovitostí se rozumí zápis věcných práv, práv ujednaných jako věcná, nájmu a pachtu do katastru. Existují tři druhy zápisů do KN: vklad, záznam a poznámka, ale podle nové právní úpravy se všechna věcná práva zapisují vkladem (Státní správa zeměměřictví a katastru, 2013).

Podání může být v několika formách např. vkladem, záznamem, poznámkou nebo oznámením změn.

Podání do katastru nemovitostí může být uskutečněno několika způsoby např. elektronicky, prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, osobně na příslušném katastrálním úřadě. Pro všechny uvedené způsoby může být použit formulář.

Nedostatkem ve veřejně přístupném výpisu z katastru nemovitostí, v případě družstevního bytu (bytové jednotky v družstevním domě), je neuvedení skutečného nájemce tohoto družstevního bytu. V katastru nemovitostí je uvedený pouze název družstva. Pro dohledání skutečného nájemce družstevního bytu, lze kontaktovat přímo družstvo.

1.7 Prodej nemovitostí z pohledu daně z příjmů

Obecně platí, že příjmy z prodeje nemovitostí, bytů a nebytových prostor jsou předmětem daně z příjmů a nejsou od daně osvobozeny. Pro fyzické osoby (a jen pro ně) však platí výjimky uvedené v § 4 ZDP. Za splnění některých podmínek mohou být tyto příjmy osvobozeny po dvou letech nebo po pěti letech.

K osvobození od daně dochází v následujících případech:

- prodávající prokazatelně bydlel v nemovitosti nejméně po dobu 2 let bezprostředně před prodejem (není nutné mít trvalý pobyt)
- prodávající vlastnil nemovitost nejméně po dobu 5 let.
- prodávající má trvalé bydliště méně než 2 roky, nebo vlastní nemovitost méně než 5 let, ale získaný příjem do 1 roku po prodeji použije na potřeby vlastního bydlení
- v případě, že jde o prodej nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor nabytých děděním od zůstavitele, v přímé řadě nebo manželkou, zkracuje se doba pěti let o dobu, po kterou byla nemovitost prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele nebo zůstavitelů,

Daň z příjmu prodeje nemovitosti platí prodávající v případě, že původní kupní cena, na základě které nabyt nemovitost, je nižší než současná cena, za kterou je daná nemovitost prodávána. Základem daně je potom rozdíl obou kupních cen. Sazba daně je 15 procent a vyšší, záleží na výši příjmu.

U družstevního bytu se daň z příjmu neplatí, je-li doba mezi nabytím a převodem členství v družstvu delší než 5 let.

Osoby, které mají během roku příjem z prodeje bytu nebo domu, a přitom nesplní uvedené podmínky pro daňové osvobození tohoto příjmu, musí podat daňové přiznání. I zaměstnanci. Za zaměstnance, kteří mají během roku příjem z prodeje bytu nebo domu, nemůže daňovou agendu za daný rok vyřídít jejich zaměstnavatel. Jelikož se

přiznání k dani z příjmů podává jednou ročně, může mezi prodejem nemovitosti a platbou daně z příjmů uplynout i několik měsíců.

1.7.1. Sankce

S novelou zákona o daních z příjmů přibyla od roku 2015 nová povinnost. Jedná se o oznamovací povinnost spojenou s příjmy fyzických osob, konkrétně s příjmy osvobozenými od daně z příjmů fyzických osob. Povinnost oznámit příjem, který je od daně osvobozen, se týká příjmů nad 5 mil. Kč. Tato novela je upravena podle § 38v ZDP.

V oznámení se uvádí výše příjmu, popis okolností nabytí příjmu (prodej, dědictví, dar) a datum, kdy příjem vznikl. Jde-li o příjem plynoucí do společného jmění manželů, oznámí správci daně skutečnost jeden z manželů. Zjistí-li správce daně nesplnění této povinnosti, vyzve poplatníka k jejímu dodatečnému splnění v náhradní lhůtě.

Pokuta plynoucí poplatníkovi za neoznámení příjmu je upravena podle § 38w ZDP, kde jsou uvedené jednotlivé výše sankcí.

- 0,1 % z částky neoznámeného příjmu, když daňový poplatník tuto skutečnost splní, aniž by k tomu byl správcem daně vyzván
- 10 % z částky neoznámeného příjmu, pokud bude zákonná povinnost plněna v náhradní lhůtě
- 15 % z částky neoznámeného příjmu, jestliže nesplní daňový poplatník zákonnou povinnost ani v náhradní lhůtě

Pokutu je možné udělit nejpozději do uplynutí lhůty pro stanovení daně. Pokuta za neoznámení osvobozeného příjmu je splatná do 15 dní od právní moci rozhodnutí o pokutě.

2 ANALÝZA PROBLÉMU A SOUČASNÉ SITUACE

Praktická část této bakalářské práce se zabývá daní z nemovitostí z pozemků a staveb. Veškeré výpočty se řídí ZDN, ve znění pozdějších předpisů a ZDNN, ve znění pozdějších předpisů. Dále pro zjištění průměrné ceny půdy dle vyhlášky o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků č. 298/2014 Sb..

Vliv různých faktorů na výši daně z nemovitostí je prezentován na třech příkladech pořízení nemovitostí rodiny Novákových.

V prvním příkladu si rodina Novákových pořídila jednopodlažní dům s pozemkem v obci s malým počtem obyvatel.

Ve druhém příkladu si rodina pořídila byt v osobním vlastnictví, ve vícepodlažním bytovém domě, kde se nachází celkem čtyři byty. K tomuto bytu si také pořídila samostatně stojící garáž. K pořízenému bytu získali zahradu, která je ve společném vlastnictví.

Ve třetím příkladu rodina Novákových zdělila družstevní byt ve vícepodlažním družstevním domě. K bytu si také pořídila pole.

Ve čtvrtém příkladu se rodina Novákových rozhodla pro koupi dvoupodlažního domu se suterénem a půdou, který je situován ve svahu. Součástí tohoto domu je i přilehlá zahrada, která je v katastru nemovitostí uvedena s jiným parcelním číslem.

2.1.1. Příklad 1

V prvním příkladu si rodina Novákových pořídila pozemek s již postaveným rodinným domem s parcelním číslem 3/2. Na tomto pozemku se nachází jednopodlažní dům. Dům se nachází v obci Kelčany, kde žije 236 obyvatel. Celková výměra pozemku, je 368 m² z toho výměra domu je 125 m².



Obrázek 7: Katastrální mapa obce Kelčany (zdroj: ČÚZK)

Výpočet daňové povinnosti stavby a pozemku, kterou je rodina Novákových povinna odvést příslušnému Finančnímu úřadu v Kyjově, vypočítáme následovně:

Daň z pozemků:

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

Celková výměra pozemku	368 m ²
Zastavěná plocha	125 m ²
Základ daně podle §5 odst.3	243 m ²
Sazba daně podle §6 odst. 2d)	0,20 Kč
Daň z pozemků	49 Kč

Tabulka 3: Výpočet daní z pozemků (vlastní zpracování)

Podle ZDN §5, odst. 3, je základem daně u zastavěných ploch a nádvoří skutečná výměra pozemku v m² zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období. Daň z pozemků se zjistí prostým vynásobením základu daně a sazby daně, zjištěné podle ZDN §6 odst. 2 písmena d, která činí 0,20 Kč. Dle ZDN § 12a, se daň z pozemků zaokrouhlí na celé koruny nahoru.

Výpočet:

$$ZD = 368 - 125 = \underline{243 \text{ m}^2}$$

$$\text{Daň} = 243 * 0,20 = 48,6 \doteq \underline{49 \text{ Kč}}$$

Daň ze staveb

Pro zjištění výše daně ze staveb musíme nejdřív zjistit základ daně, který je dle ZDN § 10 odst. 1 je výměra zastavěné plochy v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Dále zjistíme sazbu daně dle ZDN § 11 odst. 1, písmena a. Sazba daně je 2 Kč za m² zastavěné plochy.

Výpočet:

$$ZD = \underline{125 \text{ m}^2}$$

$$\text{Daň ze staveb} = 125 * 2 = \underline{250 \text{ Kč}}$$

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

Základ daně § 10 odst. 1	125 m ²
Sazba daně § 11 odst. 1, písm. a	2 Kč /m ²
Daň ze staveb	250 Kč

Tabulka 4: Daň ze staveb (vlastní zpracování)

Celková daň z nemovitostí:

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

Daň z pozemků	49 Kč
Daň ze staveb	250 Kč
Celková daň z nemovitosti	299 Kč

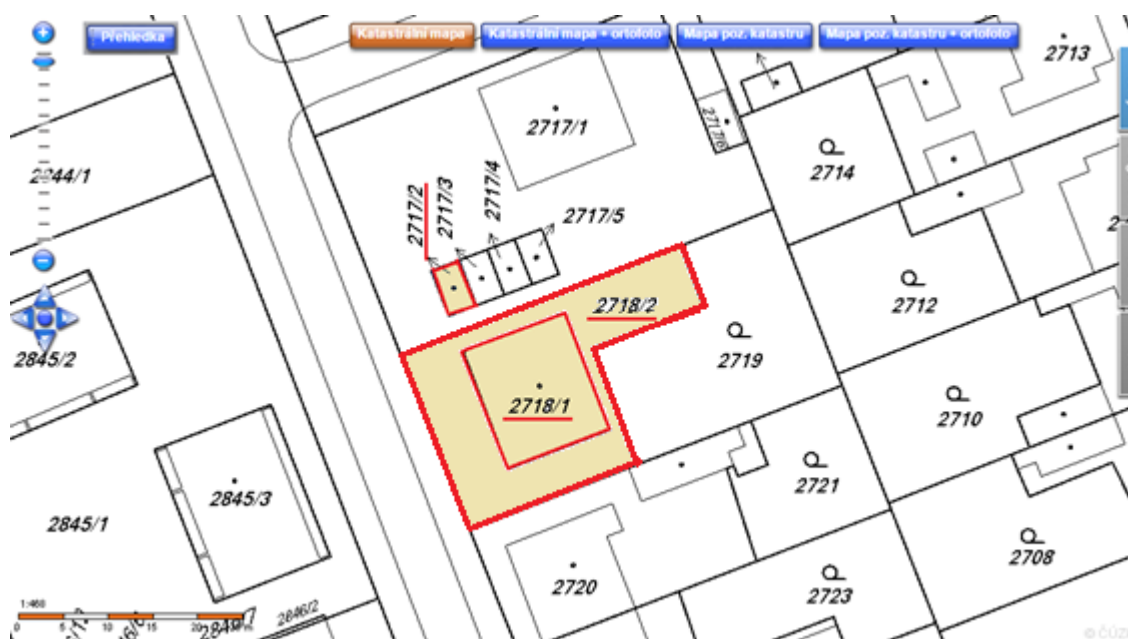
Tabulka 5: Celková daň z nemovitostí (vlastní zpracování)

Z výpočtů vyplývá, že manželé Novákovi jsou povinni odvést příslušnému Finančnímu úřadu v Kyjově, pro rok 2016 částku 299 Kč za daň z nemovitostí.

2.1.2. Příklad 2

Ve druhém příkladu se manželé Novákové rozhodli pro koupi bytu v osobním vlastnictví. Byt si zakoupila v městě Strážnici, byt se nachází v druhém podlaží a jeho celková výměra činí 76 m². K bytu si rovněž zakoupili přilehlou garáž, vyznačenou na obrázku s parcelním číslem 2717/2, výměra garáže je 18 m². K bytu, který rodina Novákových koupila, připadá i společný dvůr vyznačený na obrázku, s parcelním číslem 2718/2. Tento pozemek je ve společné vlastnictví, podle občanského zákoníku § 137, se vlastníci dohodli, že pozemek si rozdělí pouze mezi tři stejné díly, neboť jeden z vlastníků bytové jednotky neměl zájem o vlastnictví podílu tohoto pozemku.

Celková výměra společného pozemku je 345 m², tudíž velikost podílu činí 115 m².



Obrázek 8: Katastrální mapa obce Strážnice (zdroj: ČÚZK)

Výpočet daňové povinnosti stavby a pozemku, kterou jsou manželé Novákové povinni odvést příslušnému Finančnímu úřadu ve Veselí nad Moravou, vypočítáme následovně:

Daň z pozemků:

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

Celková výměra pozemku	345 m ²
Zastavěná plocha	172 m ²
Základ daně podle § 5 odst. 3	173 m ²
Sazba daně podle § 6 odst. 2 písmena d)	0,20 Kč
Celková daň z pozemků	35 Kč
Daň z pozemku připadající na 1 podíl	12 Kč

Tabulka 6: Výpočet daně z pozemku (vlastní zpracování)

Podle ZDN §5, odst. 3, je základem daně u zastavěných ploch a nádvoří je skutečná výměra pozemku v m² zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období, která činí 345 m². Daň z pozemků se zjistí prostým vynásobením základu daně a sazby daně, zjištěné podle ZDN §6 odst. 2 písmena d, která činí 0,20 Kč.

Výpočet

$$ZD = 345 - 172 = \underline{173 \text{ m}^2}$$

$$\text{Daň} = 173 * 0,20 = 34,6 \text{ Kč} \doteq \underline{35 \text{ Kč}}$$

$$\text{Daň připadající na jeden podíl} = 35 / 3 = 11,66666667 \text{ Kč} \doteq \underline{12 \text{ Kč}}$$

Daň ze staveb (byt)

Pro zjištění výše daně ze staveb musíme nejdřív zjistit základ daně, který je dle ZDN § 10 odst. 3 je upravená podlahová plocha, kterou je výměra podlahové plochy jednotky v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Tento základ musí poté vynásobit koeficientem dle ZDN § 10 odst. 3 písmena a). Tento koeficient je 1,22, jelikož součástí jednotky je pozemek užíván ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě. Dále

zjistíme sazbu daně dle ZDN § 11 odst. 1, písmena f. Sazba daně je 2 Kč za m² upravené podlahové plochy. Dle ZDN § 12a odst. 3, se daň ze staveb a jednotek zaokrouhlí na celé koruny nahoru.

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

Základ daně podle § 10 odst. 3	76 m ²
Koeficient podle § 10 odst. 3 písmena a)	1,22
Sazba daně podle § 11 odst. 1 písmena f)	2 Kč / m ²
Daň ze staveb	186 Kč

Tabulka 7: Výpočet daně ze staveb a jednotek (vlastní zpracování)

Výpočet:

$$ZD = 76 * 1,22 = \underline{92,72 \text{ Kč}}$$

$$\text{Daň} = 92,72 * 2 = 185,44 \doteq \underline{186 \text{ Kč}}$$

Daň ze staveb (garáž)

Základ daně podle § 10 odst. 1	18 m ²
Sazba daně podle § 11 odst. 1 písmena c)	8 Kč / m ²
Daň ze staveb	144 Kč

Tabulka 8: Výpočet daně ze staveb (vlastní zpracování)

Pro zjištění výše daně ze staveb musíme nejdřív zjistit základ daně, který je dle ZDN § 10 odst. 1 je výměra zastavěné plochy v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Dále zjistíme sazbu daně dle ZDN § 11 odst. 1, písmena c. Sazba daně je 8 Kč za m² zastavěné plochy.

Výpočet

$$ZD = \underline{18 \text{ m}^2}$$

$$\text{Daň} = 18 * 8 = \underline{144 \text{ Kč}}$$

Celková daň z nemovitostí:

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

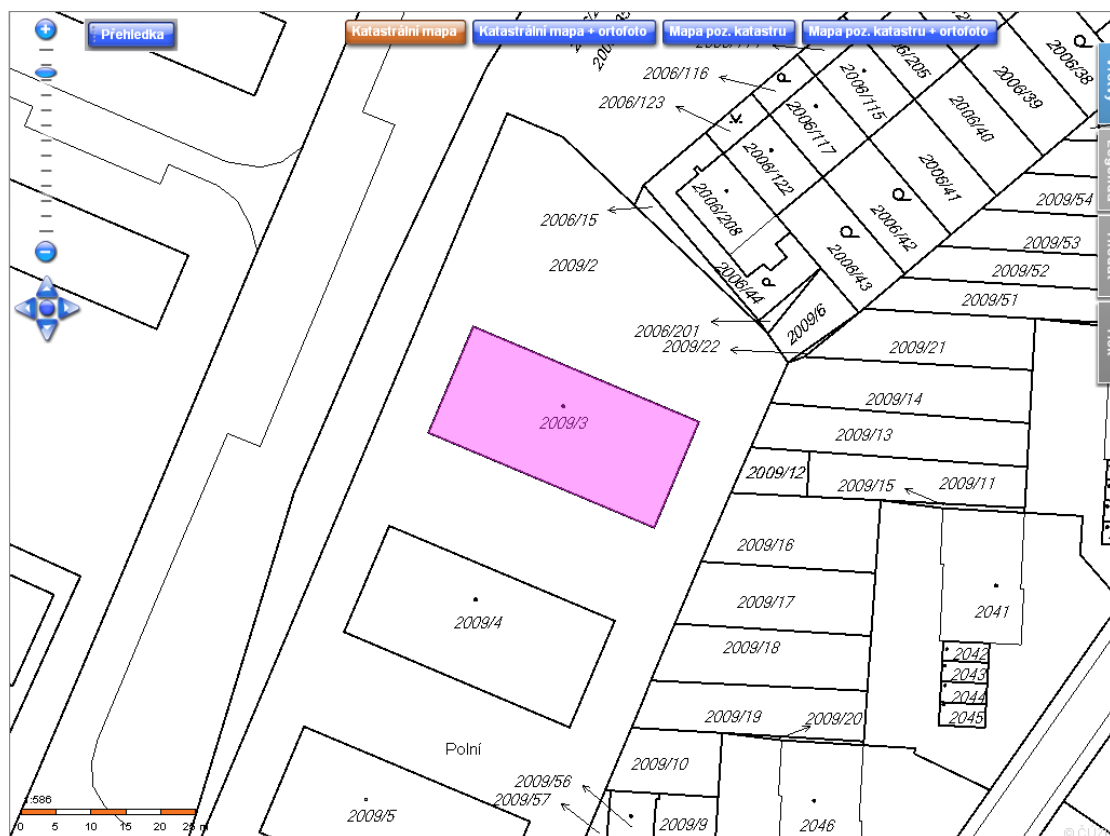
Daň z pozemků	12 Kč
Daň ze staveb a jednotek (byt)	186 Kč
Daň ze staveb a jednotek (garáž)	144 Kč
Celková daň z nemovitostí	342 Kč

Tabulka 9: Celková daň z nemovitostí (vlastní zpracování)

Z výpočtů vyplývá, že manželé Novákovi jsou povinni odvést příslušnému Finančnímu úřadu ve Veselí nad Moravou, pro rok 2016 částku 342 Kč za daň z nemovitostí.

2.1.3. Příklad 3

Ve třetím příkladu manželé Novákovi nabyli děděním družstevní byt po rodičích (přímá linie). Družstevní byt se nachází ve městě Hustopeče č.p. 1165. Podíl na společenských částech je 418/13088. Dále koupili pole v osobním vlastnictví taktéž ve městě Hustopeče, č.p. 3749, o výměře 1393 m².



Obrázek 9: Katastrální mapa města Hustopeče (zdroj: ČÚZK)

Výpočet daňové povinnosti stavby a pozemku, kterou jsou manželé Novákové povinni odvést příslušnému Finančnímu úřadu v Hustopečích, vypočítáme následovně:

Daň z pozemků (pole, orná půda) č.p. 1165:

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

Celková výměra pozemku	1393 m ²
Průměrná cena půda za 1 m ²	9,89 Kč
Základ daně podle § 5 odst. 1	13 777 Kč
Sazba daně podle § 6 odst. 2 písmena d)	0,75 %
Celková daň z pozemků	104 Kč

Tabulka 10: Celková daň z nemovitostí (vlastní zpracování)

Podle §5, odst. 1 ZDN je základem daně u orné půdy cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m². Průměrnou cenu pozemku zjistíme ve vyhlášce č. 298. Vyhláška o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. (Viz. Příloha č. 1) Daň z pozemků se zjistí prostým vynásobením základu daně a sazby daně, zjištěné podle §6 odst. 1 písmena a, ZDN, která činí 0,75%. Podle § 12a ZDN se daň z pozemků zaokrouhlí na celé koruny nahoru.

Výpočet:

$$ZD = 1393 * 9,89 = \underline{13\ 777\ Kč} \text{ Daň} = 13\ 777 * 0,75\% = \underline{104\ Kč}$$

Rodina Novákových nebude při dědění družstevního bytu platit žádné daně z nemovitosti. Musí uhradit notářský poplatek, který se stanovuje na základě Vyhlášky č. 196/2001 Sb. o odměnách a náhradách notářů, správců pozůstalostí a Notářské komory České republiky (notářský tarif).

Daň z nemovitostí se u bytu s č.p. 1165 nebude počítat. Byt je ve vlastnictví družstva, to znamená že rodina Novákových si zakoupila pouze družstevní podíl. Za celé společenství vlastníků podává příznání k dani z nemovitosti družstvo.

V tomto příkladě se manželé Novákové rozhodli pro koupi družstevního bytu a pole. Byt je ve vlastnictví bytového družstva, jehož členy se stali manželé Novákové. Manželé Novákové jsou pouze majitelé družstevního podílu. Povinnost odvést daň připadá družstvu. Novákové neplatí daň z nemovitostí přímo, ale daň je započítaná v nájemném, stejně jako příspěvek do fondu oprav a další platby za služby související s užíváním. Výši nájemného určuje členská schůze.

Nájemce jednotlivých bytových jednotek nelze najít v katastru nemovitostí. Vlastník domu je zapsán pod právnickou osobou, pod hlavičkou bytového družstva. To znamená, že v katastru nemovitostí není dohledatelný skutečný nájemce bytu, je uveden pouze název družstva. Skutečný nájemce bytu je dohledatelný pouze v evidenci samotného družstva.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1165/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1165
Katastrální území:	Hustopeče u Brna [649864]
Číslo LV:	12104
Podíl na společných částech:	418/13088

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PÁLAVA, stavební bytové družstvo, Dukelské nám. 36/10, 69301 Hustopeče	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče](#)

Obrázek 10: Výpis z katastru nemovitostí (zdroj: ČÚZK)

Celková daň z nemovitostí:

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

Daň z pozemků parcelní č. 3749	104 Kč
Celková daň z nemovitostí	104 Kč

Tabulka 11 : Celková daň z nemovitostí (vlastní zpracování)

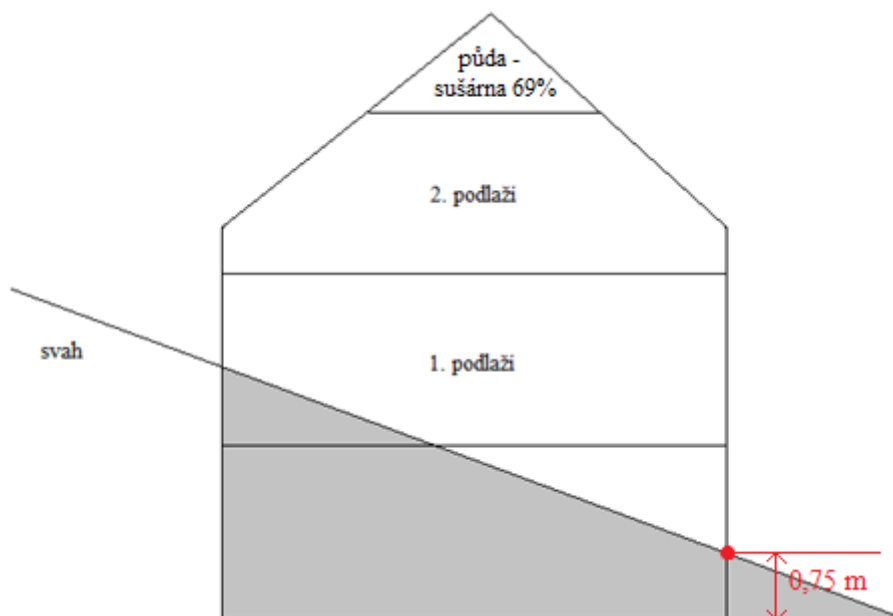
Manželé Novákové jsou povinni odvést příslušnému Finančnímu úřadu ve Vyškově na Moravě, pro rok 2015 částku 104 Kč za daň z nemovitostí.

2.1.4. Příklad 4

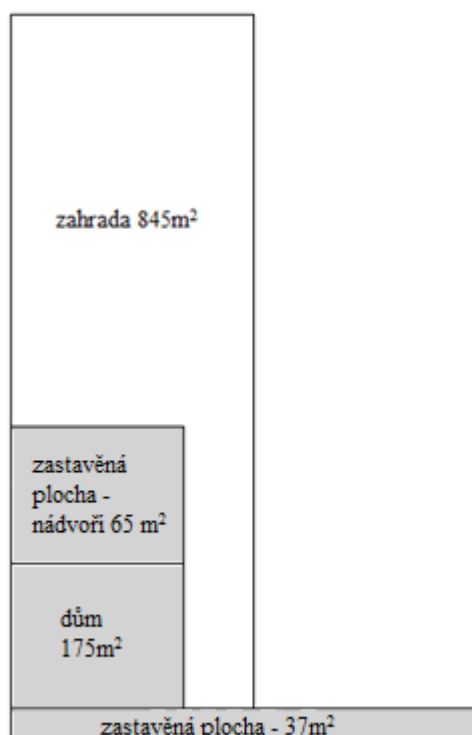
Ve třetím příkladu se rodina Novákových rozhodla pro koupi dvoupodlažního rodinného domu se suterénem a půdou. Dům se nachází v obci Tučapy, v okrese Vyškov, dům je situován ve svahu. Dům s nádvořím je umístěn na pozemku s parcelním číslem 239 o výměře 277 m² a k domu patří zahrada se samostatným parcelním číslem 368/20 o celkové výměře 845 m².



Obrázek 11: Katastrální mapa obce Tučapy (zdroj: ČÚZK)



Obrázek 12: Bokorys (vypracováno podle: Svirák, 2015)



Obrázek 13: Půdorys (vlastní zpracování)

Výpočet daňové povinnosti stavby a pozemku, kterou jsou manželé Novákovi povinni odvést příslušnému Finančnímu úřadu ve Vyškově na Moravě.

Daň z pozemků (parcelní č. 368/20)

Celková výměra pozemku	845 m ²
Průměrná cena půdy za 1 m ²	14,60 Kč
Základ daně podle § 5 odst. 1	12337 Kč
Sazba daně podle § 6 odst. 2 písmena d)	0,75%
Celková daň z pozemků	93 Kč

Tabulka 12: daň z pozemků, parcelní č. 368/20 (vlastní zpracování)

Dle ZDN §5, odst. 1, je základem daně u zahrad cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m². Průměrnou cenu

pozemku zjistíme ve vyhlášce č. 298. Vyhláška o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků. (Viz. Příloha č. 1) Daň z pozemků se zjistí prostým vynásobením základu daně a sazby daně, zjištěné dle ZDN §6 odst. 1 písmena a, která činí 0,75%. Dle ZDN § 12a se daň z pozemků zaokrouhlí na celé koruny nahoru.

Výpočet:

$$ZD = 845 * 14,60 = \underline{12337 \text{ Kč}} \quad \text{Daň} = 12337 * 0,75\% = 92,5275 \doteq \underline{93 \text{ Kč}}$$

Daň z pozemků (parcelní č. 239)

Celková výměra pozemku	277 m ²
Zastavěná plocha	175 m ²
Základ daně podle § 5 odst. 3	102 m ²
Sazba daně podle § 6 odst. 2 písmena d)	0,20 Kč
Celková daň z pozemků	21 Kč

Tabulka 13: daň z pozemků, parcelní č. 239 (vlastní zpracování)

Dle ZDN §5, odst., je základem daně u zastavěných ploch a nádvoří je skutečná výměra pozemku v m² zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období. Daň z pozemků se zjistí prostým vynásobením základu daně a sazby daně, zjištěné dle ZDN §6 odst. 2 písmena d, která činí 0,20 Kč. Podle § 12a se daň z pozemků zaokrouhlí na celé koruny nahoru.

Výpočet:

$$ZD = 277 - 175 = \underline{102 \text{ m}^2} \quad \text{Daň} = 102 * 0,20 = 20,4 \doteq \underline{21 \text{ Kč}}$$

Daň ze staveb

Základ daně podle § 5 odst. 3	175 m ²
Sazba daně podle § 6 odst. 2 písmena d)	2 Kč
Počet nadzemních podlaží	2
Zvýšení za další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2	1,50 Kč
Celková daň z pozemků	613 Kč

Tabulka 14: daň ze staveb (vlastní zpracování)

Pro zjištění výše daně ze staveb musíme nejdřív zjistit základ daně, který je dle ZDN § 10 odst. 1 je výměra zastavěné plochy v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Dále zjistíme sazbu daně dle ZDN § 11 odst. 1, písmena a. Sazba daně je 2 Kč za m² zastavěné plochy. Za každé další nadzemní podlaží se sazba zvyšuje o 0,75 Kč, dle ZDN § 11 odst. 2. Dle ZDN § 12a se daň z pozemků zaokrouhlí na celé koruny nahoru.

Výpočet

$$ZD = \underline{175 \text{ m}^2}$$

$$\text{Daň} = 175 * 3,50 = 612,5 \doteq \underline{613 \text{ Kč}}$$

Celková daň z nemovitostí:

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

Daň z pozemků parcelní č. 368/20	93 Kč
Daň z pozemků parcelní č. 239	21 Kč
Daň ze staveb	613 Kč
Celková daň z nemovitostí	727 Kč

Tabulka 15: Celková daň z nemovitostí (vlastní zpracování)

Z výpočtů vyplývá, že manželé Novákovi jsou povinni odvést příslušnému Finančnímu úřadu ve Vyškově na Moravě, pro rok 2016 částku 727 Kč za daň z nemovitostí.

3 VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ

Daň z nemovitostí patří svým charakterem mezi daně přímé, majetkové. Je vyměřována a vybírána na základě vlastnického nebo užívatelského vztahu ke stavbě nebo pozemku. V České republice je tato daňová oblast upravena ZDN, ve znění pozdějších předpisů a ZDNN, ve znění pozdějších.

Samotné zdanění nemovitostí je nutné a i daňově spravedlivé. Z pohledu správce daně se jedná o příjem, který je vždy potřebný, především kvůli častým zadlužením obcí. Příjmy z daní, plynou přímo do rozpočtu obcí.

Příjmy z daní také zajišťují efektivní alokaci zdrojů a jsou i účinným nástrojem pro místní rozvoj. Z pohledu plátce se jedná o příspěvek na služby, které zajišťuje příslušná obec. Jedná se především o zabezpečení nedotknutelnosti obydlí, veřejné dopravy do obce, pouličního osvětlení apod. Jedná se o veřejné služby, na kterých by se měl podílet každý občan.

V uvedených příkladech se jednalo o různé faktory ovlivňující výši daně z nemovitosti. U daně z pozemků se jedná především o druh pozemku, o celkovou výměru pozemku a o cenu obvyklou v dané lokalitě. U druhu pozemku – orná půda je nutné brát v úvahu průměrné základní ceny, dle Vyhlášky č. 298

Při výpočtu daně ze staveb se řídíme výměrou zastavěné plochy, celkovou výměrou pozemku, počtem nadzemních podlaží. V případě vícepodlažních budov musíme zohlednit zvýšení sazby s každým dalším nadzemním podlažím.

Dalším faktorem ovlivňující výši daně z nemovitosti je počet obyvatel v dané obci popřípadě městě.

V prvním příkladě, se řeší problematika koeficientu ZDN, který je určen dle počtu obyvatel dané obce (města). V daném příkladu se objekt nachází ve vesnici, která má pouze 960 obyvatel. Tudíž zde byl koeficient podle § 11 odst. 3, písm. a) ZDN, roven 1. V tomto případě si obec nestanovila zvýšení základního koeficientu ZDN obecní vyhláškou.

Pro demonstraci výše koeficientu ZDN bylo zvoleno porovnání výpočtů pro obec Kelčany a pro město Uherské Hradiště.

	Příklad 1a	Příklad 1b
Celková výměra pozemku	368 m ²	368 m ²
Zastavěná plocha	125 m ²	125 m ²
Základ daně podle §5 odst.3, ZDN	243 m ²	243 m ²
Sazba daně podle §6 odst. 2d), ZDN	0,20 Kč	0,20 Kč
Daň z pozemků	49 Kč	49 Kč
Základ daně § 10 odst. 1, ZDN	125 m ²	125 m ²
Sazba daně § 11 odst. 1, písm. a, ZDN	2 Kč /m ²	2 Kč /m ²
Koeficient podle § 11 odst. 3, písm. a), ZDN	1	3,5 <i>(podle Vyhlášky č. 3/2011, města Uherského Hradiště)</i>
Koeficient podle § 11 odst. 3, písm. b), ZDN		2 <i>(podle vyhlášky č. 3/2011, města Uherského Hradiště)</i>
Daň ze staveb	250 Kč	1750 Kč
Daň z pozemků	49 Kč	49 Kč
Daň ze staveb	250 Kč	1750 Kč
Celková daň z nemovitosti	299 Kč	1799 Kč

Tabulka 16: Porovnání koeficientů u příkladu 1 (vlastní zpracování)

Dle § 11, ZDN je obecná výše místního koeficientu pro město velikosti Uherské Hradiště rovna 2,5.

Město Uherské Hradiště, si ale určilo obecně závaznou Vyhláškou číslo 3/2011, o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitostí, výši místního koeficientu 3,5 podle článku 2, výše uvedené vyhlášky (viz. Příloha 2).

Dále vyhláška města Uherského Hradiště stanoví pro všechny nemovitosti na území města místní koeficient, kterým se násobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných nebytových prostorů a za byty, popř. jejich souhrny, ve výši 2. V obou příkladech pro obec Kelčany (viz. příklad 1a) i pro město Uherské Hradiště (viz. příklad 1b), jsou totožné výměry pozemků, jak celkové, tak i zastavěné plochy. Výsledná daňová povinnost se liší pouze ve výši koeficientů.

Z porovnání vyplývá, že pro rodinu Novákových je výhodnější koupit dům ve vesnici Kelčany s menším počtem obyvatel. Rodina Novákových by za tentýž dům v Uherském Hradišti zaplatila přibližně šestkrát více než v obci Kelčany.

V druhém příkladě je řešena problematika společného spoluvlastnictví pozemku. Tuto problematiku řeší § 1122 odst. 1, OZ. U tohoto příkladu si majitelé ve smlouvě určili, že pozemek se bude dělit pouze mezi tři majitele bytů a to rovným dílem. Zákon toto řešení umožňuje, jestliže je to upraveno ve smlouvě spoluvlastníků. Podle § 1122 odst. 2 OZ, velikost podílu vyplývá z právní skutečnosti, na niž se zakládá spoluvlastnictví, nebo účast spoluvlastníka ve spoluvlastnictví.

V dnešní době je obvyklé, že při koupi bytu si kupujeme i přilehlý pozemek. V příkladu 2, byla možnost zakoupení samostatné garáže. Garáž je samostatně stojící objekt. Z tohoto důvodu má tento objekt odlišnou sazbu daně ze staveb.

V případě, že by se jednalo o garáž postavenou současně se stavbou rodinného domu, Sazba daně ze staveb pro objekt garáže by byla v tomto případě shodná se sazbou pro rodinný dům. V tomto případě by výše sazby daně ze staveb pro objekt garáže byla 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy, podle ZDN.

Rodina Novákových by při případné koupi garáže měla brát v úvahu různou výši sazby daně ze staveb pro objekt garáže.

Ve třetím příkladě manželé Novákoví nabyli družstevní byt děděním. Na rozdíl od pořízení bytu v osobním vlastnictvím, družstevní byt vlastní družstvo, nikoli manželé Novákoví. Proto daň v tomto příkladě odvádí družstvo.

Manželé Novákovi se poté rozhodli k prodeji tohoto bytu. Z pohledu daně z příjmu fyzických osob porovnáme osvobození příjmu plynoucího z prodeje družstevního bytu, který zakoupili (viz. příklad 3a), z prodeje bytu v osobním vlastnictví, který nabyli děděním (viz. příklad 3b) a z prodeje družstevního bytu nabytého děděním (viz. příklad 3c). Ve všech příkladech zkoumáme dodržení časového testu pro plynoucí příjmy z prodeje nemovitosti.

V příkladě 3a manželé Novákovi koupili družstevní byt v roce 2012 za 2 100 000 Kč a v roce 2015 tento byt prodali za 2 500 000 Kč. V tomto případě bude podávat daňové přiznání pouze jeden z manželů Novákových. Manželé se dohodli, že daňové přiznání podá pan Novák. Pan Novák v daňovém přiznání, uvedl příjmy z prodeje družstevního bytu. Doba mezi nabytím členských práv a jejich převodem byla kratší než 5 let. Pan Novák vyplnil přílohu č. 2 daňového přiznání a příjem z prodeje družstevního bytu uvedl do příjmů podle § 10 ZDP.

V příložené tabulce vypočítáme daňovou povinnost pana Nováka z prodeje družstevního bytu. Pro zjednodušení počítáme, že daňové slevy jsou v plné výši vyčerpané při výpočtu čisté mzdy u zaměstnavatele.

text	Částka
Příjem podle § 10 ZDP	2 500 000 Kč
Související výdaje	2 100 000 Kč
Základ daně podle § 10 ZDP	400 000 Kč (2 500 000 – 2 100 000)
Daň z příjmu	60 000 Kč (400 000 * 15%)

Tabulka 17: Daň z příjmů pana Nováka (vlastní zpracování)

Protože pan Novák má příjmy dle § 10 zákona o dani z příjmu fyzických osob, tak bude muset podat daňové přiznání za rok 2015. Daňové povinnosti nemůže vyřídit prostřednictvím ročního zúčtování daně prováděném zaměstnavatelem. V daňovém přiznání bude muset uvést i příjmy ze závislé činnosti a od svého zaměstnavatele pan Novák musel vyžádat od zaměstnavatele "potvrzení o zdanitelných příjmech ze závislé činnosti za rok 2015". V daňovém přiznání bude pan Novák uvádět všechny zdanitelné

příjmy, nikoliv pouze příjmy z prodeje družstevního bytu. V tabulce je pro názornost uvedena pouze daň vztahující se k prodeji družstevního bytu.

V případě, že doba mezi nabytím a převodem členských práv družstva přesáhne dobu 5 let, příjem plynoucího z prodeje družstevního bytu bude podle ZDP osvobozen. Pan Novák by neuváděl do daňového přiznání za rok 2015 příjem z prodeje družstevního bytu.

Podle § 8 odst. 1 ZDNN, se daň z nabytí nemovitých věcí neplatí. Při prodeji družstevního bytu se převádějí členská práva, fyzická osoba je pouze nájemcem.

V příkladě 3b manželé Novákovi nabyli děděním byt v osobním vlastnictví.

Byt získala paní Nováková od svého otce. V tomto příkladě se časový test řídí podle § 4 odst. 1 písm.b ZDP. V případě, že jde o prodej nemovitosti nabyté děděním od zůstavitele z přímé linie, zkracuje se doba pěti let o dobu, po kterou byla nemovitost prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele.

Paní Nováková zdědila v roce 2000 byt po svém otci, který zde žil 8 let. Paní Nováková se rozhodla prodat byt v roce 2015. Časový test byl splněn, tudíž, z pohledu ZDP je příjem z prodeje nemovitosti osvobozen.

V opačném případě, kdyby časový test nebyl splněn, paní Nováková by byla povinna odvést daň z příjmu a uvést ji v daňovém přiznání. Například v případě, že by paní Nováková zdědila v 2014 byt v hodnotě 2 000 000 Kč po svém otci, který by zde žil pouze 1 rok. Poté by se paní Nováková rozhodla prodat tento byt v roce 2015.

S kupujícím se paní Nováková domluvila, že daň z nabytí nemovitých věcí uhradí kupující. Paní Nováková má jedno dítě a pracuje jako asistka v realitní kanceláři, její příjmy podle ZDP § 6 činily 680 000 Kč. Paní Nováková darovala nemocnici v Uherském Hradišti dar (bezúplatné plnění) ve výši 50 000 Kč. V roce 2015 prodala zděděný byt za 2 500 000 Kč. Mimo jiné paní Nováková provozuje na živnostenský list obchod s dětským oblečením, kde vede daňovou evidenci. Její příjmy z podnikání činily za rok 2015, 1 250 000 Kč a výdaje 510 000 Kč. Dále paní Nováková vede podnikatelský účet kde úroky činí 928 Kč.

Paragraf	Příjmy	Výdaje	Dílčí základ daně dále jen DZD
příjmy ze závislé činnosti podle ZDP § 6	680 000	231 200 Kč	911 200 Kč
příjmy ze samostatné činnosti podle ZDP § 7	1 250 000 Kč	510 000 Kč	740 000 Kč
příjmy z kapitálového majetku podle ZDP § 8	928 Kč	-	928 Kč
příjmy z nájmu podle ZDP § 9	-	-	-
ostatní příjmy podle ZDP § 10	2 500 000 Kč	2 000 000 Kč	500 000 Kč

tabulka 18: Výpočet základu daně paní Novákové (vlastní zpracování)

Základ daně (dále jen ZD) podle ZDP § 5 = 2 152 128 Kč

Odčitatelné položky od ZD podle ZDP § 15: dar - 50 000 Kč

Snížený ZD = 2 102 128 Kč

Zaokrouhlení ZD = 2 102 100 Kč

Daň 15 % podle ZDP § 16 = 315 315 Kč

Test solidárního zvýšení daně

Max = 1 277 328 Kč

Příjmy podle § 6 + DZD § 7 = 1 420 000 Kč

Rozdíl = 142 672 Kč

7 % podle ZDP § 16a = 9 987 Kč

Výsledná daň = 325 302 Kč

Slevy na dani podle § 35: na poplatníka - 24 840 Kč

na děti - 13 404 Kč

Daň po slevě = **287 058 Kč**

Při výpočtu daňové povinnosti paní Novákové muselo být provedeno solidární zvýšení daně z důvodů překročení maxima stanoveného podle ZDP § 16 pro stanovení daňové povinnosti. Dále si paní Nováková uplatnila slevu na poplatníka a slevu na

jedno dítě. Poskytnutý dar nemocnici nepřekročil stanovený limit pro bezúplatné plnění, tudíž si jej mohla paní Nováková uplatnit v plné výši 50 000 Kč.

Z výpočtu vyplývá, že paní Nováková v **příkladu 3c** bude povinna odvést daň za rok 2015, ve výši 287 058 Kč.

V příkladě 3c manželé nabyli družstevní byt děděním. Při dědictví bytu nebo domu v osobním vlastnictví se do zákonné lhůty, po kterou musí být nemovitost vlastněna, aby mohl být příjem z prodeje zděděné nemovitosti od daně z příjmu fyzických osob osvobozen, započítává i doba vlastnictví nemovitosti zůstavitelem. U družstevního bydlení tomu tak není. Doba družstevního bydlení zůstavitelem se do této lhůty nezapočítává. Pro využití daňového osvobození musí v takovém případě dědic splnit pětiletou lhůtu.

Pan Novák v rámci dědického řízení získal v roce 2014 členské právo bytového družstva ve formě družstevního bytu, ve kterém bydlel otec pana Nováka po dobu 15 let. Pan Novák se rozhodl prodat byt v roce 2015.

Příjem získaný v roce 2015 za převod členských práv k družstevnímu bytu podléhá zdanění podle § 10 ZDP, protože není splněna podmínka doby 5 let mezi nabytím a převodem členských práv družstva. Jako daňový výdaj lze uplatnit nabývací cenu členského práva v rámci dědického řízení ke dni úmrtí otce pana Nováka.

Stejně jako v příkladě 3a se podle § 8 odst. 1 ZDNN, se daň z nabytí nemovitých věcí neplatí. Při prodeji družstevního bytu se převádějí členská práva, fyzická osoba je pouze nájemcem.

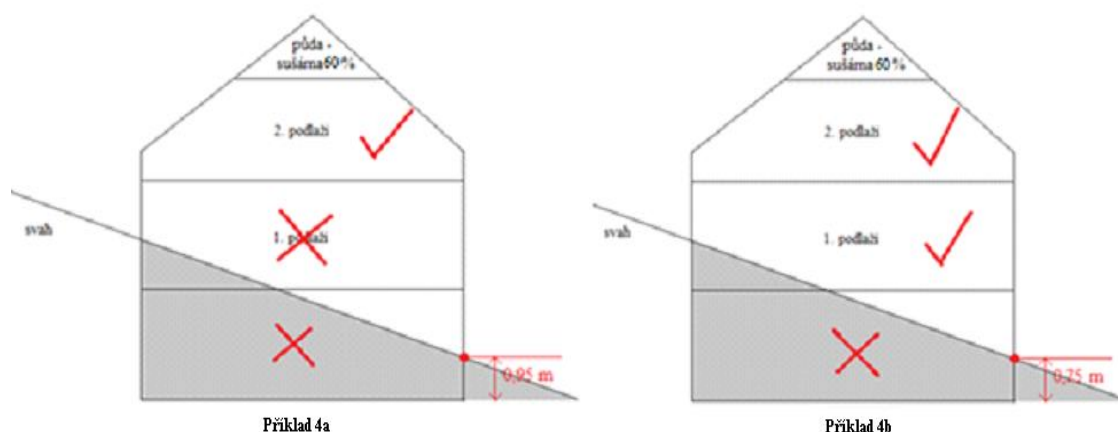
Ve čtvrtém příkladě se řeší problematika výpočtu daně z nemovitostí u vícepodlažních objektů situovaných ve svahu.

Podle § 11 odst. 2 ZDN se za první podlaží považuje podlaží, u kterého je úroveň podlahy i její části do 0,8 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu. Každé další

podlaží umístěné nad tímto podlažím, včetně účelově určeného podkroví, se považují za další nadzemní podlaží.

Příklad 4 byl rozdělen na 4a a 4b, pro porovnání odlišných situací při výpočtu pro zvolený rodinný dům.

V příkladu 4a se podlaha tohoto domu nachází 0,95 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu, proto se nezapočítává první podlaží. Sazba daně za jedno další nadzemní podlaží je 0,75 Kč. U příkladu 4b se podlaha tohoto domu se nachází 0,75 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu, proto se započítává první podlaží. Sazba daně za dvě další nadzemní podlaží je zde 1,5 Kč. Podle výpočtu je vidět, že výši daně z nemovitých věcí může ovlivnit i umístění domu pod terénem, či výměra podkroví.



Obrázek 14: Bokorys (vlastní zpracování)

U příkladu 4a je rodinný dům postaven ve svahu. Podlaha tohoto domu se nachází 0,95 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu. Z tohoto důvodu se nezahrnuje do výpočtu první podlaží. Sazba daně za jedno další nadzemní podlaží je 0,75 Kč. Podle § 11 odst. 2 ZDN se za každé další nadzemní podlaží považuje to, u kterého je výměra větší jak dvě třetiny zastavěné plochy. Půda se v tomto příkladu se nezahrnuje do výpočtu. Výměra půdy tvoří 60% zastavěné plochy, což představuje méně jak dvě třetiny zastavěné plochy.

U příkladu 4b se základová deska tohoto rodinného domu je situována 0,75 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu. Z tohoto důvodu se zahrnuje do výpočtu první

podlaží. Sazba daně za dvě další nadzemní podlaží činí 1,5 Kč. Půda se v tomto případě také nezahrnuje do výpočtu. Výměra půdy představuje také méně jak dvě třetiny zastavěné plochy.

	Příklad 4a	Příklad 4b
Celková daň z pozemků	93 Kč	93 Kč
Celková daň z pozemků	21 Kč	21 Kč
Základ daně podle § 5 odst. 3, ZDN	175 m ²	175 m ²
Sazba daně podle § 6 odst. 2 písmena d), ZDN	2 Kč	2 Kč
Počet nadzemních podlaží	1	2
Zvýšení za další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2, ZDN	0,75 Kč	1,5 Kč
Celková daň ze staveb	482 Kč	613 Kč
Daň z pozemků parcelní č. 368/20	93 Kč	93 Kč
Daň z pozemků parcelní č. 239	21 Kč	21 Kč
Daň ze staveb	482 Kč	613 Kč
Celková daň z nemovitostí	596 Kč	727 Kč

Tabulka 19: Porovnání zvýšení sazby daně u nadzemního podlaží (vlastní zpracování)

Z výpočtů vyplývá, že rodina Novákových by při pořizování vícepodlažního domu měla brát v úvahu situování tohoto domu v terénu a podlahovou výměru posledního podlaží domu.

4 ZÁVĚR

Cílem této bakalářské práce je porovnání možností koupě různých druhů nemovitosti a následně zjištění výše daňové povinnosti. Dalším cílem je obeznámení se různými faktory ovlivňujícími výši daňové povinnosti. Toto porovnání by mělo přispět k co nejvhodnějšímu rozhodnutí při koupi nemovitosti z pohledu jejich zdanění. V praktické části bylo na modelových příkladech ukázáno, jak se určuje daň z nemovitostí, základ daně, sazba daně. V analytické části byly tyto modelové příklady porovnány s odlišnými situacemi pro přiblížení dané problematiky.

Teoretická část nás uvedla do problematiky daní. Seznámila nás s vlastnostmi a funkcemi daní. Na základě získaných informací o daňové problematice a základních pojmech se poté práce detailněji zabývá problematikou konstrukčních prvků daní z nemovitých věcí dle ZDN. V teoretické části je popsána možnost využití informací z katastru nemovitostí.

Vymezeny byly taktéž i základní pojmy týkající se koeficientů ovlivňujících výši sazby daně z nemovitostí. Tyto pojmy byly mimo jiné východiskem pro porovnání výpočtu daně z nemovitosti. Při srovnání výše daně z nemovitosti byl využit mimo jiné i místní koeficient.

Výpočty daně z nemovitosti se lišily v závislosti na ovlivňujících faktorech. Při výpočtu daně z pozemků jsou ovlivňujícími faktory - výměra pozemku, sazba daně, průměrná cena pozemku za 1 m² dle druhu pozemku např. orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travnatý porost.

Při výpočtu daně ze staveb záleží na výměře zastavěné plochy, počtu nadzemních podlaží, samotném situování nemovitosti v terénu a na podlahové výměře posledního podlaží. Dále závisí na počtu obyvatel obce (města), ve které se nemovitost nachází a na existenci vyhlášky pro výpočet daně z nemovitostí.

Z výpočtů v analytické části je patrné, že obec může z velké míry ovlivňovat výši daně z nemovitostí pomocí stanovení závazné vyhlášky pro výpočet daně z nemovitostí. Plátce při placení daně z nemovitosti přispívá na služby, které obec zajišťuje. Jedná se

především o zabezpečení nedotknutelnosti obydlí, veřejné dopravy do obce, pouličního osvětlení apod, tedy veřejných služeb, na kterých by se měl podílet každý občan.

Další výpočet v analytické části poukazuje na rozdíly při počtu nadzemních podlaží u objektů situovaných ve svahu. U těchto objektů nastává problém ve zjištění nejnižšího bodu terénu. Za první nadzemní podlaží se považuje dle ZDN podlaží, u kterého je podlahová výměra nebo její část v úrovni do 0,8 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu.

V bakalářské práci byla řešena i problematika osvobození příjmů z prodeje nemovitých věcí z pohledu časového testu. V příkladech jsou uvedeny výpočty vzniklé daňové povinnosti. Příklady jsou zaměřeny na prodej družstevního bytu i bytu v osobním vlastnictví.

Dále byl v bakalářské práci zmíněn i výpočet daně z nemovitosti bytové jednotky se samostatnou garáží a pozemkem ve společném spoluvlastnictví.

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

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

BLACK, Henry Campbell, Petr MRKÝVKA, Ivana PAŘÍZKOVÁ a Dana

FINANCE. *Poplatníci a předmět daně z příjmu právnických osob*. Finance.cz [online]. [cit. 2015-01-15]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/dane-a-mzda/dane-z-prijmu/dan-z-prijmu-pravnickych-osob/poplatnici-a-predmet-dane/>

JAKUBSKÝ, Radek. *Daňový subjekt*. [Online]. Internetové stránky daňového poradce Radka Jakubského. [cit. 2015-01-14].

Katastrální mapa platná k 1. 1. 2015. [Online]. Internetové stránky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. [Cit. 2015-14-3]. Dostupné z <<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=1976166738&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka> >

KORBELOVÁ, B. *Základní pojmy v nauce o katastru nemovitostí a jejich definice*. Ostrava, 2010. Bakalářská práce. Vysoká škola Báňská v Ostravě, Fakulta bezpečnostního inženýrství.

KUBÁTOVÁ, K. *Daňová teorie a politika*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010, 275 s. ISBN 978-80-7357-574-8.

MĚŠEC. *Příjmy osvobozené od daně*. [Online]. Internetový finanční portál Měšec.cz.

[Cit. 2015-1-15]. Dostupné z <http://www.mesec.cz/dane/dan-z-prijmu/pruvodce/prijmy-osvobozene-od-dane/>

NIMRICHTEROVÁ, Marie. *Daň z pozemků*. [Online]. Webové stránky Investice chytře.cz. [Cit. 2013-12-17]. Dostupné z <http://investicechytře.cz/clanek/dan-z-pozemku>

NOVOTNÁ, Monika. *Zákon o dani z nemovitých věcí: komentář*. Vydání první. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7552-002-9.

PEKOVÁ, Jitka, Petr MRKÝVKA, Ivana PAŘÍZKOVÁ a Dana ŠRAMKOVÁ. *Majetkové daně v daňové soustavě České republiky*. Vyd. 1. Praha: CODEX Bohemia, 1997, 158 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 417. ISBN 80-859-6341-8.

PENÍZE. Vše o dani z nabytí nemovitých věcí. *Peníze.cz* [online]. 2014 [cit. 2015-01-16]. ISSN 1213-2217. Dostupné z: <http://www.penize.cz/80289-vse-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci>

RADVAN, Michal, Petr MRKÝVKA, Ivana PAŘÍZKOVÁ a Dana ŠRAMKOVÁ. *Místní daně*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012, 243 s. Téma (Wolters Kluwer), č. 417. ISBN 978-807-3579-326.

RADVAN, Michal, Petr MRKÝVKA, Ivana PAŘÍZKOVÁ a Dana ŠRAMKOVÁ. *Finanční právo a finanční správa - berní právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2008, 509 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 417. ISBN 978-807-2392-308.

RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2007, s. 1-15. Beckova edice právo a hospodářství. ISBN 978-80-7179-563-6.

STÁTNI SPRÁVA ZEMĚMĚŘICTVÍ A KATASTRU. Státní správa zeměměřictví a katastru[online]. Praha: 2013 [cit. 2015-14-3]. Dostupné z: www.cuzk.cz/urady/Cesky-urad-zememericky-a-katastralni/Cesky-urad-zememericky-a-katastralni.aspx

SVIRÁK, P. *Aplikace daňové soustavy*. Přednáška. Brno: VUT, 5.3.2015

ŠIROKÝ, Jan. *Daňové teorie: s praktickou aplikací*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008, 301 s. ISBN 978-80-7400-005-8.

ŠRAMKOVÁ. *Blackův právní slovník*. Vyd. 1. Praha: Victoria Publishing, 1993, 158 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 417. ISBN 80-856-0523-6.

ŠTEFELA, Pavel. *Faktory ovlivňující progresivitu osobní důchodové daně*. Praha, 2011. Bakalářská práce. Vysoká škola ekonomická.

VANČUROVÁ, Alena a Lenka LÁCHOVÁ. *Daňový systém ČR 2014*. 12., aktualiz. vyd. V Praze: 1. VOX, 2014, 391 s. Ekonomie (1. VOX). ISBN 978-80-87480-23-6.

VODA, Václav. *Funkce daní v České republice*. Brno, 2005. Diplomová práce. Masarykova univerzita v Brně.

Zákon o dani z nabytí nemovitých věcí. In: *Business info* [online]. 2013 [cit. 2015-01-02]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/zakon-o-dani-z-nabyti-nemovitych-veci-44532.html>

Zákon č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. In: *Sbírka zákonů*. 22. 4. 1998.

Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Zákon č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

ZEMANOVÁ, Eva a Václav TOMAN. *Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7552-005-0.

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Sazba daně z pozemků (podle ZDN)	28
Tabulka 2: Sazba daně ze staveb a jednotek.....	31
Tabulka 3: Výpočet dani z pozemků (vlastní zpracování)	38
Tabulka 4: Daň ze staveb (vlastní zpracování)	39
Tabulka 5: Celková daň z nemovitostí (vlastní zpracování)	39
Tabulka 6: Výpočet daně z pozemku (vlastní zpracování)	41
Tabulka 7: Výpočet daně ze staveb a jednotek (vlastní zpracování)	42
Tabulka 8: Výpočet daně ze staveb (vlastní zpracování).....	42
Tabulka 9: Celková daň z nemovitostí (vlastní zpracování)	43
Tabulka 10: Celková daň z nemovitostí (vlastní zpracování)	44
Tabulka 11 : Celková daň z nemovitostí (vlastní zpracování).....	46
Tabulka 12: daň z pozemků, parcelní č. 368/20 (vlastní zpracování)	48
Tabulka 13: daň z pozemků, parcelní č. 239 (vlastní zpracování)	49
Tabulka 14: daň ze staveb (vlastní zpracování).....	50
Tabulka 15: Celková daň z nemovitostí (vlastní zpracování).....	51
Tabulka 16: Porovnání koeficientů u příkladu 1 (vlastní zpracování)	53
Tabulka 17: Daň z příjmů pana Nováka (vlastní zpracování)	55
tabulka 18: Výpočet základu daně paní Novákové (vlastní zpracování)	57
Tabulka 19: Porovnání zvýšení sazby daně u nadzemního podlaží (vlastní zpracování)	60

SEZNAM OBRÁZŮ

Obrázek 1: Daňová soustava (vlastní zptacování).....	12
Obrázek 2: Předmět daně (zdroj: Vančurová, 2014).....	16
Obrázek 3: Sazba daně (zdroj: Vančurová, 2014)	18
Obrázek 4: Standardní odpočet (zdroj: Průvodce žen podnikáním)	19
Obrázek 5: Členění daní (podle Vančurová, 2014).....	20
Obrázek 6: Pozemek zastavěný stavbou (zdroj: přednáška, Svirák, 2015)	24
Obrázek 7: Katastrální mapa obce Kelčany (zdroj: ČÚZK).....	37
Obrázek 8: Katastrální mapa obce Strážnice (zdroj: ČÚZK).....	40
Obrázek 9: Katastrální mapa města Hustopeče (zdroj: ČÚZK).....	44
Obrázek 10: Výpis z katastru nemovitostí (zdroj: ČÚZK).....	46
Obrázek 11: Katastrální mapa obce Tučapy (zdroj: ČÚZK).....	47
Obrázek 12: Bokorys (vypracováno podle: Svirák, 2015).....	47
Obrázek 13: Půdorys (vlastní zpracování)	48
Obrázek 14: Bokorys (vlastní zpracování)	59

SEZNAM ZKRATEK

ZDN	Zákon o dani z nemovitých věcí č. 338/1992 Sb.
ZDNN	Zákon o dani z nabytí nemovitých věcí č. 340/2013 Sb.
OZ	Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.
ZSDP	Zákon o správě daní a poplatků č. 337/1992 Sb.
ZDP	Zákon o daních z příjmů č. 586/1992 Sb.
ZD	Základ daně
DZD	Dílčí základ daně

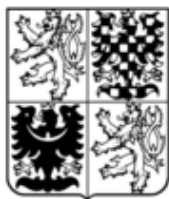
SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Vyhláška č. 298. o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků.

Příloha 2: Obecně závazná vyhláška města Uherské Hradiště č. 3/2011, o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitosti

Příloha 3: Vyhlášky č. 196/2001 Sb. o odměnách a náhradách notářů, správců pozůstalostí a Notářské komory České republiky (notářský tarif).

Ročník 2014



SBÍRKA ZÁKONŮ

ČESKÁ REPUBLIKA

Částka 120

Rozeslána dne 18. prosince 2014

Cena Kč 390,-

O B S A H:

298. Vyhláška o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků

298**VYHLÁŠKA**

ze dne 11. prosince 2014

o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků

Ministerstvo zemědělství v dohodě s Ministerstvem financí stanoví podle § 17 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění zákona č. 315/1993 Sb. a zákona č. 483/2001 Sb.:

§ 1

V příloze k této vyhlášce se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků evidovaných v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty¹⁾, odvozenými z bonitovaných půdně ekologických jednotek zemědělských pozemků, jejichž ceny stanoví příloha č. 4 oceňovací vyhlášky²⁾. Průměrná základní cena zemědělských pozemků v těchto katastrálních územích je pro každé katastrální území stanovena individuálně, na základě ceny stanovené přílohou č. 4 oceňovací vyhlášky²⁾ a podle výsledků aktualizace bonitačního mapování zemědělských pozemků.

§ 2

Zrušuje se:

1. Vyhláška č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků.
2. Vyhláška č. 427/2009 Sb., kterou se mění vyhláška č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katas-

trálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků.

3. Vyhláška č. 340/2010 Sb., kterou se mění vyhláška č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášky č. 427/2009 Sb.
4. Vyhláška č. 358/2011 Sb., kterou se mění vyhláška č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů.
5. Vyhláška č. 412/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů.
6. Vyhláška č. 356/2013 Sb., kterou se mění vyhláška č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů.

§ 3

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2015.

Ministr:

Ing. Jurečka v. r.

¹⁾ § 3 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

²⁾ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Název katastrálního území	Průměrná základní cena v Kč/m ²	Kód ČSÚ	Kód NUTS 3	
Hubenice	15,23	649198	CZ052	Královéhradecký kraj
Hubenov	4,15	649210	CZ063	Kraj Vysočina
Hubenov u Borotic	4,18	607649	CZ020	Středočeský kraj
Hubenov u Horní Bělé	5,37	642321	CZ032	Plzeňský kraj
Hubenov u Třebohostic	4,38	770167	CZ031	Jihočeský kraj
Hubíles	13,36	751251	CZ052	Královéhradecký kraj
Hubojedy	9,10	696871	CZ052	Královéhradecký kraj
Hudcov	9,15	649228	CZ042	Ústecký kraj
Hudčice	5,26	649236	CZ020	Středočeský kraj
Hudčeň	4,18	644366	CZ063	Kraj Vysočina
Hudlice	4,09	649252	CZ020	Středočeský kraj
Hukovice	8,61	649279	CZ080	Moravskoslezský kraj
Hukovice u Velké Kraše	5,22	778460	CZ071	Olomoucký kraj
Hulice	7,31	649287	CZ020	Středočeský kraj
Hulín	14,02	649309	CZ072	Zlínský kraj
Humburky	15,80	649317	CZ052	Královéhradecký kraj
Humpolec	6,23	649325	CZ063	Kraj Vysočina
Humpolec u Sušice	1,84	759716	CZ032	Plzeňský kraj
Hunčice	6,84	649473	CZ032	Plzeňský kraj
Huntířov	4,98	782742	CZ052	Královéhradecký kraj
Huntířov u Děčína	6,00	649520	CZ042	Ústecký kraj
Hůrka	8,38	649562	CZ080	Moravskoslezský kraj
Hůrka u Libé	5,00	681601	CZ041	Karlovarský kraj
Hůrky	2,40	649601	CZ031	Jihočeský kraj
Hůrky u Lišova	6,56	649589	CZ031	Jihočeský kraj
Hůrky u Rokycan	3,42	649643	CZ032	Plzeňský kraj
Hůrky u Zahradky	3,33	790150	CZ032	Plzeňský kraj
Hurtova Lhota	4,96	723444	CZ063	Kraj Vysočina
Hůry	6,08	649651	CZ031	Jihočeský kraj
Husí Lhota	12,10	649660	CZ020	Středočeský kraj
Husinec	4,45	649708	CZ031	Jihočeský kraj
Husinec u Reže	9,63	649678	CZ020	Středočeský kraj
Husle	2,27	719331	CZ064	Jihomoravský kraj
Huslenky	2,05	649767	CZ072	Zlínský kraj
Husovice	11,04	610844	CZ064	Jihomoravský kraj
Hustířany	11,21	649856	CZ052	Královéhradecký kraj
Hustopeče nad Bečvou	6,67	649988	CZ071	Olomoucký kraj
Hustopeče u Brna	10,30	649864	CZ064	Jihomoravský kraj
Huštěnovice	11,43	649996	CZ072	Zlínský kraj
Huť	1,82	719102	CZ051	Liberecký kraj
Hutě	1,67	617423	CZ063	Kraj Vysočina
Hutě pod Třemšínem	3,56	650005	CZ020	Středočeský kraj
Hutisko	2,14	650013	CZ072	Zlínský kraj
Huťský Dvůr	1,82	665592	CZ031	Jihočeský kraj
Huzová	2,33	650102	CZ071	Olomoucký kraj
Hvězda	10,97	649007	CZ052	Královéhradecký kraj
Hvězda pod Vilhoštěm	9,35	605671	CZ051	Liberecký kraj
Hvězda u Chudenína	2,23	654728	CZ032	Plzeňský kraj
Hvězdonice	5,53	650170	CZ020	Středočeský kraj
Hvězdoňovice	5,02	650188	CZ063	Kraj Vysočina
Hvizdalka	4,99	657123	CZ032	Plzeňský kraj
Hvozď	6,85	650196	CZ020	Středočeský kraj
Hvozď u Konice	4,48	650242	CZ071	Olomoucký kraj
Hvozď u Manětína	5,00	650234	CZ032	Plzeňský kraj
Hvozdec	3,59	650285	CZ020	Středočeský kraj
Hvozdec u Lišova	4,19	793914	CZ031	Jihočeský kraj
Hvozdec u Veverské Bitýšky	10,57	650307	CZ064	Jihomoravský kraj
Hvozdečko	6,01	608718	CZ071	Olomoucký kraj
Hvozdná	7,27	650315	CZ072	Zlínský kraj

Název katastrálního území	Průměrná základní cena v Kč/m ²	Kód ČSÚ	Kód NUTS 3	
Tučapy	10,46	771228	CZ072	Zlínský kraj
Tučapy u Holešova	10,76	771210	CZ072	Zlínský kraj
Tučapy u Soběslavi	6,00	771201	CZ031	Jihočeský kraj
Tučapy u Vyškova	14,60	771236	CZ064	Jihomoravský kraj
Tučín	13,54	771244	CZ071	Olomoucký kraj
Tuhaň	5,88	771261	CZ020	Středočeský kraj
Tuhaň u Dubé	11,42	771295	CZ051	Liberecký kraj
Tuhaň u Stružince	2,57	757241	CZ051	Liberecký kraj
Tuhanec	10,34	771309	CZ051	Liberecký kraj
Tuhnice	5,68	663492	CZ041	Karlovarský kraj
Tuchlovice	9,98	771317	CZ020	Středočeský kraj
Tuchom	12,80	670871	CZ020	Středočeský kraj
Tuchoměřice	11,31	771341	CZ020	Středočeský kraj
Tuchomyšl	6,61	771368	CZ042	Ústecký kraj
Tuchonice	5,55	725978	CZ031	Jihočeský kraj
Tuchoraz	14,26	771384	CZ020	Středočeský kraj
Tuchořice	7,93	771406	CZ042	Ústecký kraj
Tuchotice	9,63	781606	CZ020	Středočeský kraj
Tuchyně	4,81	704130	CZ020	Středočeský kraj
Tuklaty	11,06	771422	CZ020	Středočeský kraj
Tukleky	5,96	771431	CZ063	Kraj Vysočina
Tukleky u Oslova	6,11	713244	CZ031	Jihočeský kraj
Tulešice	11,75	771449	CZ064	Jihomoravský kraj
Tůně	5,35	725595	CZ041	Karlovarský kraj
Tůně u Nechanic	12,69	771457	CZ052	Královéhradecký kraj
Tuněchody	14,18	771465	CZ053	Pardubický kraj
Tuněchody u Stříbra	5,54	612677	CZ032	Plzeňský kraj
Tunochody	3,33	623695	CZ063	Kraj Vysočina
Tupadly	11,81	796336	CZ020	Středočeský kraj
Tupadly u Čáslavi	15,97	771490	CZ020	Středočeský kraj
Tupadly u Klatov	5,05	771520	CZ032	Plzeňský kraj
Tupec	11,67	780855	CZ071	Olomoucký kraj
Tupesy	5,83	738573	CZ031	Jihočeský kraj
Tupesy na Moravě	14,84	771554	CZ072	Zlínský kraj
Tupesy u Přelouče	11,23	771546	CZ053	Pardubický kraj
Tureč u Hradiště	3,37	990329	CZ041	Karlovarský kraj
Turkovice u Ondřejova	5,07	711284	CZ020	Středočeský kraj
Turkovice u Přelouče	6,58	771597	CZ053	Pardubický kraj
Turnov	9,09	771601	CZ051	Liberecký kraj
Turov	9,25	723908	CZ053	Pardubický kraj
Turov nad Loučnou	9,05	771732	CZ053	Pardubický kraj
Turovec	3,98	705888	CZ031	Jihočeský kraj
Turovice	12,40	633046	CZ071	Olomoucký kraj
Turovka	3,29	771741	CZ063	Kraj Vysočina
Tursko	13,16	771759	CZ020	Středočeský kraj
Tuř	11,21	771791	CZ052	Královéhradecký kraj
Tuřany	11,20	612171	CZ064	Jihomoravský kraj
Tuřany u Kynšperku nad Ohří	5,62	771830	CZ041	Karlovarský kraj
Tuřice	9,69	771856	CZ020	Středočeský kraj
Tušimice	7,25	771899	CZ042	Ústecký kraj
Tuškov	1,69	664430	CZ032	Plzeňský kraj
Tušovice	6,69	761346	CZ020	Středočeský kraj
Tušův	4,00	771937	CZ031	Jihočeský kraj
Tutleky	9,92	771961	CZ052	Královéhradecký kraj
Tužice	2,65	791326	CZ032	Plzeňský kraj
Tužín	6,30	737844	CZ052	Královéhradecký kraj
Tvarožná	14,81	771970	CZ064	Jihomoravský kraj
Tvarožná Lhota	10,04	771988	CZ064	Jihomoravský kraj
Tvorovice	17,46	771996	CZ071	Olomoucký kraj

Obecně závazná vyhláška č. 3/2011

Jednací číslo: 3/2011
Datum schválení: 20.06.2011
Účinnost od-do: 01.01.2012 - Neomezená
Plánovaná revize: 31.08.2011
Typ předpisu: Vyhláška
Zpracovatel:

Obecně závazná vyhláška města Uherské Hradiště ze dne 20. 6. 2011 o stanovení koeficientů pro výpočet daně z nemovitostí.

OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA MĚSTA UHERSKÉ HRADIŠTĚ O STANOVENÍ KOEFICIENTŮ PRO VÝPOČET DANĚ Z NEMOVITOSTÍ

Zastupitelstvo města Uherské Hradiště se na svém zasedání dne 20. 06. 2011 usnesením č. 68/5/ZM/2011 usneslo vydat podle § 6 odst. 4 písm. b), § 11 odst. 3 písm. a) a § 12 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 10 písm. d) a § 84 odst. 2 písm. h) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

Článek 1

U stavebních pozemků pro část města vymezenou katastrálním územím Uherské Hradiště a katastrálním územím Mařatice se koeficient, kterým se násobí základní sazba daně z pozemků, stanovuje ve výši 3,5.

Článek 2

U obytných domů, u ostatních staveb tvořících příslušenství k obytným domům, u bytů a u ostatních samostatných nebytových prostorů v katastrálním území Uherské Hradiště a katastrálním území Mařatice se koeficient, kterým se násobí základní, příp. zvýšená sazba daně ze staveb, stanovuje ve výši 3,5.

Článek 3

Pro všechny nemovitosti na území města Uherské Hradiště se místní koeficient, kterým se násobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, staveb, samostatných nebytových prostorů a za byty, popř. jejich souhrny, stanovuje ve výši 2. Tento místní koeficient se nevztahuje na pozemky orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů.

Článek 4

Dnem účinnosti této obecně závazné vyhlášky se ruší obecně závazná vyhláška města Uherské Hradiště č. 2/2002 o stanovení nižšího koeficientu pro výpočet daně z nemovitostí.

Článek 5

Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2012.

Květoslav Tichavský, v. r.
starosta

Ing. Stanislav Blaha, v. r.
místostarosta

Zveřejněno dne: 30.08.2011 Datum poslední aktualizace: 04.11.2015

Zodpovědná osoba: Tichá Magda

Vyhláška č. 196/2001 Sb. o odměnách a náhradách notářů, **správce pozůstalosti a Notářské komory České republiky (notářský tarif)**

ve znění vyhlášek č. 42/2002 Sb., č. 403/2005 Sb., č. 399/2006 Sb., č. 167/2009 Sb. a **vyhlášky č. 432/2013 Sb.**

Ministerstvo spravedlnosti stanoví podle § 107 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), a podle § 374a písm. a) zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění zákona č. 30/2000 Sb.:

ČÁST PRVNÍ

OBECNÁ USTANOVENÍ

§ 1

(1) Notář vykonává notářskou činnost,¹ poskytuje právní pomoc,² vykonává správu majetku³ a vykonává jinou činnost⁴ za odměnu, jejíž výše a způsob jejího určení se řídí ustanoveními této vyhlášky.

(2) V odměně je zahrnuta i náhrada za běžné administrativní a jiné práce v souvislosti s činností notáře.

§ 2

V souvislosti s notářskou činností, poskytováním právní pomoci, výkonem správy majetku a výkonem jiné činnosti má notář nárok na náhradu hotových výdajů a na náhradu za promeškaný čas. Nárok na náhradu hotových výdajů má notář rovněž v souvislosti s prováděním úkonů v řízení o **pozůstalosti**.

ČÁST DRUHÁ

ODMĚNA NOTÁŘE ZA NOTÁŘSKOU ČINNOST

§ 3

Výše odměny

(1) Výše odměny notáře se stanoví podle sazby odměny za úkon nebo úhrn úkonů notářské činnosti (dále jen "úkon") určené pevnou částkou nebo procentuálně z **hodnoty předmětu předmětu úkonu (dále jen „tarifní hodnota“)**.

(2) **Předmětem úkonu se rozumí smlouva nebo jiné právní jednání, osvědčení právního jednání nebo jiné právní skutečnosti anebo přijetí peněz nebo cenných papírů do notářské úschovy. Jde-li o úkon o několika předmětech úkonu (dále jen "úkon složený"), považuje se za předmět úkonu jen ten předmět úkonu, pro který je za úkon stanovena nejvyšší odměna.**

(3) Tarifní hodnotou je hodnota věci, která je předmětem předmětu úkonu, nestanoví-li tato vyhláška jinak. Hodnotou věci se rozumí její obvyklá cena, nestanoví-li tato vyhláška jinak.

(4) V odměně je započtena právní porada spojená s rozbořem věci, provede-li notář úkon, jehož se porada týká.

(5) Výše odměny za úkony vymezené v příloze k této vyhlášce se stanoví sazbami v ní uvedenými. Za úkony v příloze neuvedené se výše odměny stanoví podle sazby za úkony v příloze uvedené, které jsou jim svou povahou a účelem nejbližší.

§ 4

(1) Je-li předmětem úkonu kupní smlouva, tarifní hodnotou je kupní cena. Je-li kupní cena podstatně nižší než hodnota věci, která je předmětem koupě, je tarifní hodnotou hodnota této věci.

(2) Je-li předmětem úkonu směnná smlouva, tarifní hodnotou je hodnota té věci, která má vyšší hodnotu než věc, za kterou je věc s vyšší hodnotou směňována.

(3) Je-li předmětem úkonu zástavní smlouva, tarifní hodnotou je výše dluhu, který má být zástavním právem zajištěn. Je-li hodnota zastavované věci nižší než výše dluhu, je tarifní hodnotou hodnota této věci.

(4) Je-li předmětem úkonu statut svěřenského fondu, tarifní hodnotou je hodnota majetku, který tvoří svěřenský fond.

(5) Je-li předmětem úkonu přijetí peněz do notářské úschovy, tarifní hodnotou je výše přijaté peněžní částky.

(6) Je-li předmětem úkonu **právní jednání obsahující ujednání o opětujícím se plnění**, považuje se za tarifní hodnotu součet hodnot těchto plnění. Jde-li o plnění na dobu neurčitou, na dobu života nebo na dobu delší než pět let, považuje se za tarifní hodnotu pětinašobek hodnoty ročního plnění. Obdobně se postupuje, **je-li předmětem úkonu právní jednání o právech**, která lze vykonávat opětovně.

§ 4a

(1) Je-li předmětem předmětu úkonu peněžítá pohledávka, tarifní hodnotou je její výše.

(2) Je-li předmětem předmětu úkonu cenný papír, tarifní hodnotou je jeho jmenovitá hodnota, je-li na něm uvedena. Je-li předmětem předmětu úkonu hromadná listina, tarifní hodnotou je součet jmenovitých hodnot cenných papírů, které nahrazuje.

§ 5

(1) Je-li předmětem úkonu osvědčení průběhu valné hromady nebo schůze právnické osoby (dále jen „valná hromada“), považuje se za tarifní hodnotu předmět návrhu na rozhodnutí, o kterém bylo na valné hromadě rozhodováno, byl-li vyjádřen v penězích. Bylo-li na valné hromadě rozhodováno o více návrzích na rozhodnutí, pro účel stanovení výše odměny je rozhodující návrh na rozhodnutí, v jehož důsledku se stanoví nejvyšší odměna.

(2) Je-li předmětem úkonu rozhodnutí orgánu právnické osoby nebo rozhodnutí společníka nebo akcionáře při výkonu působnosti valné hromady, platí obdobně odstavec 1.

(3) Je-li předmětem úkonu právní jednání o založení nebo o zrušení s likvidací obchodní společnosti, družstva nebo nadace, anebo osvědčení těchto právních skutečností, považuje se za tarifní hodnotu výše základního kapitálu, jde-li o obchodní společnost nebo družstvo, a výše nadačního kapitálu, jde-li o nadaci.

(4) Je-li předmětem úkonu dohoda akcionářů na rozsahu své účasti na zvýšení základního kapitálu akciové společnosti v částce určené valnou hromadou, považuje se za tarifní hodnotu jmenovitá hodnota všech takto upsaných akcií.

(5) Je-li předmětem úkonu projekt přeměny, rozhodnutí o přeměně obchodní korporace nebo osvědčení takového rozhodnutí, je tarifní hodnotou výše přecházejícího jmění. Mění-li obchodní korporace svou právní formu, považuje se za tarifní hodnotu výše jejího jmění. Nedochází-li při přeměně k ocenění jmění posudkem znalce, je tarifní hodnotou vlastní kapitál zanikající obchodní korporace nebo obchodní korporace, která mění svou právní formu.

§ 6

- (1) Je-li předmětem úkonu osvědčení průběhu slosování, považuje se za tarifní hodnotu
- a) úhrnná cena předpokládaných výher u loterií,
 - b) úhrnná cena výher u tombol,
 - c) herním plánem stanovený podíl herní jistiny pro úhrnnou cenu výher u číselných loterií,
 - d) úhrnná výše vkladů u sázkových her,
 - e) úhrnná hodnota oznámené úplaty za vylosované akcie.⁷

(2) Je-li předmětem úkonu osvědčení vyhodnocení soutěží, anket či jiných akcí o ceny, považuje se za tarifní hodnotu úhrnná hodnota cen, k jejichž zaplacení nebo vydání se pořadatel zavázal.

(3) Je-li předmětem úkonu protestace směnky nebo šeku, považuje se za tarifní hodnotu peněžitá částka⁸ uvedená na protestovaném cenném papíru.

(4) Je-li předmětem úkonu osvědčení průběhu dražby, považuje se za tarifní hodnotu částka, za kterou byl předmět dražby vydražen.

(5) Je-li předmětem úkonu osvědčení průběhu zjišťování obsahu nabídek ve veřejné soutěži, je tarifní hodnotou hodnota nejvyšší nabídky.

§ 7

Částečná odměna

(1) Notáři náleží poměrná část odměny za provedenou část úkonu, jestliže úkon zůstal nedokončen bez jeho zavinění nebo jestliže provedená část nedokončeného úkonu účastníkovi přinesla prospěch.

(2) Odměna náleží též jinému notáři za sepsání pokračování v notářském zápisu.⁹ **Odměna náleží též jinému notáři za sepsání dodatku k protokolu o notářské úschově o schválení obsahu tohoto protokolu. Sepsal-li dodatek k protokolu o notářské úschově též notář, který sepsal protokol o notářské úschově, odměna za sepsání dodatku je obsažena v odměně za přijetí peněz do notářské úschovy.**

§ 8

Vady úkonu

(1) Notáři nenáleží odměna za úkon, který jeho zaviněním trpí neodstranitelnými vadami, jež mají za důsledek neplatnost právního **jednání**.

(2) Notáři nenáleží odměna za úkon, kterým odstranil jím zaviněné vady úkonu.

§ 9

Zvýšení odměny

(1) Notář může odměnu přiměřeně zvýšit nejvýše o 100 %

a) jestliže v úkonu jde o věc složitou nebo obtížnou nebo časově náročnou anebo je-li k jejímu vyřízení nutné použít cizího práva nebo cizího jazyka,

b) u úkonu složeného, nejde-li o osvědčení průběhu valných hromad,

c) jde-li o úkon, který notář provádí na žádost žadatele nebo z nezbytných důvodů v době od 18.00 hodin do 6.00 hodin nebo ve dnech pracovního klidu,¹⁰

d) jde-li o úkon, který notář provádí na žádost žadatele nebo z nezbytných důvodů mimo svoji kancelář, kromě úkonů, u nichž z povahy věci vyplývá, že se obvykle provádějí mimo kancelář.

(2) Jednotlivé důvody zvýšení odměny podle odstavce 1 se navzájem nevylučují.

(3) Na zvýšení odměny podle odstavců 1 a 2 musí notář žadatele o úkon včas upozornit. Neučiní-li tak, nemůže po provedení úkonu zvýšenou odměnu požadovat.

ČÁST TŘETÍ

ODMĚNA NOTÁŘE ZA POSKYTOVÁNÍ PRÁVNÍ POMOCI

A ZA VÝKON SPRÁVY MAJETKU

§ 10

Výše a způsob určení odměny notáře za poskytování právní pomoci a za výkon správy majetku se řídí zvláštním právním předpisem.¹¹ Za poskytování právních služeb podle tohoto zvláštního právního předpisu se pro účely této vyhlášky považuje poskytování právní pomoci a výkon správy majetku.

ČÁST ČTVRTÁ

ODMĚNA NOTÁŘE ZA VÝKON JINÉ ČINNOSTI

Hlava I

Odměna notáře jako soudního komisaře

§ 11

(1) Odměna notáře, který byl soudem pověřen, aby jako soudní komisař provedl úkony v řízení o **pozůstalosti**, (dále jen "odměna notáře jako soudního komisaře") za úkony provedené v řízení o **pozůstalosti**, které bylo zastaveno, činí 400 Kč, **nestanoví-li tato vyhláška jinak**.

(2) **Předcházelo-li zastavení řízení vypořádání společného jmění zůstavitele a pozůstalého manžela, činí odměna notáře jako soudního komisaře 2 500 Kč.**

§ 12

(1) **Základem odměny notáře jako soudního komisaře za úkony provedené v řízení o pozůstalosti je obvyklá cena aktiv pozůstalosti, nestanoví-li tato vyhláška jinak.**

(2) **Provádí-li se řízení o pozůstalosti o majetku, který se objevil po právní moci usnesení, jímž bylo původní řízení skončeno, je základem odměny notáře jako soudního komisaře za úkony provedené v tomto řízení obvyklá cena tohoto majetku.**

(3) **Je-li obvyklá cena aktiv pozůstalosti nižší, než součet poloviny obvyklé ceny majetku patřícího do společného jmění zůstavitele a pozůstalého manžela a obvyklé ceny majetku, který náležel výhradně zůstaviteli, je základem odměny notáře jako soudního komisaře tento součet.**

(4) **Provádí-li se řízení o pozůstalosti za tím účelem, aby nabytí dědictví následný dědic, je základem odměny notáře jako soudního komisaře obvyklá cena aktiv pozůstalosti, která následný dědic nabude.**

(5) **Je-li v řízení o pozůstalosti nařízena likvidace pozůstalosti, je základem odměny notáře jako soudního komisaře výtěžek zpeněžení majetku tvořícího likvidační podstatu.**

§ 13

(1) Odměna notáře jako soudního komisaře, jejíž základ je stanoven v § 12 odst. 1 až 4, činí

z prvních 100 000 Kč základu	2,0 %,
z přebývajících částky až do 500 000 Kč základu	1,2 %,
z přebývajících částky až do 1 000 000 Kč základu.....	0,9 %,
z přebývajících částky až do 3 000 000 Kč základu.....	0,5 %,
z přebývajících částky až do 20 000 000 Kč základu.....	0,1 %,

nejméně však 600 Kč.

Částka nad 20 000 000 Kč se do základu nezapočítává.

(2) Provedl-li notář pověřený úkony v řízení o pozůstalosti jako soudní komisař úkony uvedené v § 14 odst. 1 nebo v § 15 odst. 2, odměnu notáře jako soudního komisaře tvoří součet částky vypočtené nebo stanovené podle odstavce 1, případně podle § 11 odst. 2 nebo podle § 13a a částky vypočtené podle § 14 odst. 1 nebo stanovené v § 15 odst. 2.

(3) Provádí-li se řízení podle § 12 odst. 2 nebo podle § 12 odst. 4 a obvyklá cena majetku, který se nově objevil, nebo majetku, který má následný dědic nabýt, činí méně než 1 000 Kč, odměna notáře jako soudního komisaře činí dvě třetiny obvyklé ceny takového majetku.

§ 13a

(1) Odměna, jejíž základ je stanoven v § 12 odst. 5, činí

z prvních 100 000 Kč základu	20 %
z přebývajících částky až do 500 000 Kč základu	12,5 %,
z přebývajících částky až do 1 000 000 Kč základu.....	1,7 %,
z přebývajících částky až do 20 000 000 Kč základu	1,2 %,

nejméně však 3 000 Kč.

Částka nad 20 000 000 Kč se do základu nezapočítává.

(2) Je-li jmenován likvidační správce, činí odměna notáře jako soudního komisaře jednu čtvrtinu z odměny vypočtené podle odstavce 1. Jestliže notář před jmenováním likvidačního správce prováděl úkony likvidace, náleží mu také poměrná část z odměny vypočtené podle odstavce 1, odpovídající rozsahu jeho činnosti. Odměnu notáře jako soudního komisaře tvoří v takovém případě součet částky vypočtené podle věty první a částky vypočtené podle věty druhé.

§ 14

(1) Je-li nařízen soupis pozůstalosti, náleží notáři jako soudnímu komisaři jako část odměny notáře jako soudního komisaře také odměna za provedení soupisu nebo jeho části prováděného na místě samém, která činí 1 000 Kč za každou započatou hodinu po dobu, po kterou se soupis na místě samém prováděl.

(2) Odměnu stanovenou podle § 11 nebo vypočtenou podle § 13 včetně případné odměny stanovené a vypočtené podle odstavce 1 lze přiměřeně zvýšit, nejvýše však o 100 %, pokud úkony notáře v řízení o pozůstalosti byly mimořádně obtížné nebo časově náročné, zejména provedením více nezbytných jednání ve věci, provedením úkonů na místě samém nebo použitím cizího práva nebo jazyka. Odměnu stanovenou a vypočtenou podle odstavce 1 nelze zvýšit pro provedení úkonů na místě samém.

(3) Bylo-li v řízení o pozůstalosti činnu více notářů nebo pokud notář provedl jen některé úkony v řízení o pozůstalosti, náleží mu podíl odměny stanovené podle § 11 nebo vypočtené podle § 13-nebo 13a, popřípadě zvýšené podle odstavce 2, odpovídající rozsahu jeho činnosti. Došlo-li ke zrušení pověření notáře, nemá tento notář právo na odměnu.

Hlava II

Odměna notáře za výkon jiné činnosti

§ 15

(1) Nestanoví-li tato vyhláška jinak, odměna za zjištění stavu a obsahu listiny o pořízení pro případ smrti, o prohlášení o vydědění, o smlouvě o zřeknutí se dědického práva nebo o zrušení těchto právních jednání, o povolání vykonavatele závěti, o povolání správce pozůstalosti, o smlouvě o manželském majetkovém režimu nebo o příkazech, podmínkách nebo o jiných právních jednáních, které mají význam pro nabytí pozůstalosti, je obsažena v odměně notáře jako soudního komisaře. Provádí-li zjištění stavu a obsahu listin podle věty první jiný notář než soudní komisař, náleží mu za to odměna ve výši 250 Kč.

(2) Provádí-li se zjištění stavu a obsahu listiny podle odstavce 1 veřejně, náleží za takové zjištění notáři, který je soudním komisařem, odměna ve výši 500 Kč; jinému notáři náleží odměna ve výši 1 500 Kč.

Hlava III

Odměna notáře za výkon další jiné činnosti

§ 15a

Pro stanovení výše odměny notáře za výkon další jiné činnosti se použije obdobně ustanovení § 3, pro částečnou odměnu notáře ustanovení § 7, pro vady úkonu ustanovení § 8 a pro zvýšení odměny notáře ustanovení § 9.

ČÁST PÁTÁ

NÁHRADA HOTOVÝCH VÝDAJŮ A NÁHRADA ZA PROMEŠKANÝ ČAS

Hlava I

Náhrada hotových výdajů

Náhrada hotových výdajů v souvislosti s notářskou činností

§ 16

Notář má nárok na náhradu hotových výdajů účelně vynaložených v souvislosti s prováděním úkonů. Hotovými výdaji jsou zejména soudní a jiné poplatky, cestovní výdaje, poštovné, telekomunikační poplatky, znalecké posudky a odborná vyjádření, překlady, opisy, fotokopie a náhrady nákladů na vložení či získání dat z centrálních informačních systémů.

§ 17

(1) Notář se může se žadatelem dohodnout na paušální částce jako úhradě veškerých nebo některých hotových výdajů, jejichž vynaložení se předpokládá v souvislosti s prováděním úkonu. Žadatel pak nemůže požadovat při vyúčtování specifikaci těchto hotových výdajů a notář nemůže požadovat náhradu těch hotových výdajů, o něž byla dohodnutá paušální částka překročena, pokud se nedohodnou jinak.

(2) Není-li o výši náhrady cestovních výdajů dohodnuto jinak, řídí se výše této náhrady zvláštním právním předpisem.¹⁶

§ 18

Náhrada hotových výdajů v souvislosti s poskytováním právní pomoci a správou majetku

Náhrada hotových výdajů v souvislosti s poskytováním právní pomoci a správou majetku se řídí zvláštním právním předpisem.¹¹

§ 19

Hotové výdaje v souvislosti s úkony notáře jako soudního komisaře

(1) Hotovými výdaji vynaloženými v souvislosti s úkony notáře jako soudního komisaře v řízení o pozůstalosti jsou zejména náklady spojené s doručováním písemností, platby za získání informací o majetku, za získání údajů z informačních systémů, za zjištění stavu a obsahu listiny podle § 15 jiným notářem a cestovní výdaje.

(2) Výše náhrady cestovních výdajů se stanoví podle zvláštního právního předpisu.¹⁶⁾

Hlava II

Náhrada za promeškaný čas

§ 20

Náhrada za promeškaný čas v souvislosti s notářskou činností

Náhrada za promeškaný čas náleží notáři při úkonech, prováděných na jiném místě než v kanceláři notáře nebo v místě konání jeho úředních dnů, za čas strávený cestou do tohoto

místa a zpět a za čas strávený čekáním na provedení úkonu z důvodů na straně žadatele. Náhrada činí 50 Kč za každou započatou čtvrt hodinu.

§ 21

Náhrada za promeškaný čas v souvislosti s poskytováním právní pomoci a výkonem správy majetku

Náhrada za promeškaný čas v souvislosti s poskytováním právní pomoci a výkonem správy majetku se řídí zvláštním právním předpisem.¹¹

ČÁST ŠESTÁ

ODMĚNA A NÁHRADA HOTOVÝCH VÝDAJŮ SPRÁVCE **POZŮSTALOSTI**

Hlava I

Odměna správce **pozůstalosti**

§ 22

Základem odměny správce **pozůstalosti** je obvyklá cena **aktiv pozůstalosti, k jejichž správě byl správce pozůstalosti ustanoven**. Ustanovení § 12 odst. 2 platí obdobně.

§ 23

Pokud správce **pozůstalosti** vykonává správu **aktiv pozůstalosti nebo jejich části** po dobu čtyř měsíců, náleží mu odměna ve výši vypočtené podle § 13 **odst. 1 a 3**. Vykonává-li správu po dobu kratší nebo delší, odměna se poměrně sníží nebo zvýší.

§ 23a

Odměnu vypočtenou podle § 23 může soud přiměřeně zvýšit, nejvýše však o 100 %, jestliže úkony správce **pozůstalosti** při správě **pozůstalosti** byly mimořádně obtížné nebo časově náročné.

Hlava II

Hotové výdaje správce **pozůstalosti**

§ 24

(1) Správce **pozůstalosti** má nárok na náhradu hotových výdajů účelně vynaložených při správě **pozůstalosti**.

(2) Výše náhrady cestovních výdajů se řídí zvláštním právním předpisem¹⁶.

ČÁST SEDMÁ

ODMĚNA NOTÁŘSKÉ KOMORY ČESKÉ REPUBLIKY

§ 24a

(1) Notářské komoře České republiky (dále jen „Komoře“) náleží odměna za provedení **zápisu nebo změny zápisu** zástavního práva v Rejstříku zástav na základě **žádosti orgánu veřejné moci** ve výši 600 Kč. Odměnu platí orgán, který podle § 35h notářského řádu **požádal o provedení záznamu** v Rejstříku zástav.

(2) Komoře za sdělení osobě, která prokáže právní zájem na tom, zda je či není evidována listina o právním jednání zůstavitele pro případ smrti a je-li evidována, u kterého notáře je uložena, náleží odměna ve výši 500 Kč.

(3) Komoře za založení smlouvy o manželském majetkovém režimu do sbírky listin Seznamu listin o manželském majetkovém režimu a za zápis stanovených údajů do rejstříku tohoto seznamu náleží odměna ve výši 1 000 Kč.

ČÁST OSMÁ

USTANOVENÍ SPOLEČNÍ, PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ

§ 25

Základ odměny podle této vyhlášky se zaokrouhuje na celé stokoruny nahoru a odměna na celé desetikoruny nahoru.

§ 26

Za úkony notáře provedené přede dnem nabytí účinnosti této vyhlášky náleží notáři odměna a náhrady podle dosavadního právního předpisu.

§ 26a

Na náhradu hotových výdajů, které Komoře vzniknou za roky 2002 a 2003 v souvislosti se záznamem zástavního práva v Rejstříku zástav na základě rozhodnutí soudu nebo správního úřadu, které bylo Komoře soudem nebo správním úřadem zasláno, nebo v souvislosti se změnou údajů v Rejstříku zástav, uhradí Ministerstvo financí Komoře částku 1 500 000 Kč.

§ 27

Zrušuje se vyhláška Ministerstva spravedlnosti České republiky č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a správců dědictví.

§ 28

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. července 2001.

Sazebník odměny notáře za úkony notářské činnosti

a za úkony některé jiné činnosti

Oddíl I

Odměna notáře podle tarifní hodnoty

Položka A

Za sepsání notářského zápisu o právním **jednání**, s výjimkou položky D, včetně vydání jednoho stejnopisu notářského zápisu

z prvních 100 000 Kč tarifní hodnoty.....	2,0 %,
z přebývající částky až do 500 000 Kč tarifní hodnoty.....	1,2 %,
z přebývající částky až do 1 000 000 Kč tarifní hodnoty.....	0,6 %,
z přebývající částky až do 3 000 000 Kč tarifní hodnoty.....	0,3 %,
z přebývající částky až do 20 000 000 Kč tarifní hodnoty.....	0,2 %,
z přebývající částky až do 30 000 000 Kč tarifní hodnoty.....	0,1 %,
z přebývající částky až do 100 000 000 Kč tarifní hodnoty.....	0,05 %,

nejméně 1 000 Kč, **v případě notářského zápisu, který je podkladem pro zápis do veřejného seznamu, nejméně 2 000 Kč a v případě notářského zápisu, který je podkladem pro zápis do veřejného rejstříku, nejméně 4 000 Kč; jde-li o notářský zápis o právním jednání při přeměně právnické osoby, nejméně 10 000 Kč.**

Částka nad 100 000 000 Kč se do základu tarifní hodnoty nezapočítává.

Nelze-li tarifní hodnotu určit nebo ji lze určit jen s nepoměrnými náklady 3 000 Kč, **a jde-li o notářský zápis, který je podkladem pro zápis do veřejného rejstříku, nejméně 4 000 Kč; jde-li o notářský zápis o právním jednání při přeměně právnické osoby, nejméně 10 000 Kč.**

Za sepsání notářského zápisu o **dohodě se svolením k vykonatelnosti notářského zápisu nebo o právním jednání o uznání peněžitého dluhu se svolením k vykonatelnosti notářského zápisu dvě třetiny z částky vypočtené podle věty první a druhé a vždy nejméně 2 000 Kč; za sepsání notářského zápisu o zástavní smlouvě nebo o kupní smlouvě dvě třetiny z částky vypočtené podle věty první a druhé a vždy nejméně 1 000**

Kč; za sepsání notářského zápisu o darovací smlouvě nebo o smlouvě o manželském majetkovém režimu anebo o dohodě o změně smlouveného manželského majetkového režimu nebo založeného rozhodnutím soudu jedna polovina z částky vypočtené podle věty první a druhé a vždy nejméně 1 000 Kč.

Položka B

1. Za sepsání notářského zápisu o osvědčení právně významné skutečnosti, včetně vydání jednoho stejnopisu notářského zápisu

a) jde-li o osvědčení o průběhu valných hromad nebo o osvědčení slosování nebo o osvědčení jiných skutkových dějů a stavu věcí, použije se položka A,..... nejméně 2 000 Kč.

Nelze-li tarifní hodnotu určit nebo ji lze určit jen s nepoměrnými náklady.....3 000 Kč;

jde-li o osvědčení jiných skutkových dějů a stavu věcí..... 5 000 Kč.

b) jde-li o osvědčení o prohlášení, použije se položka A a z takto vypočtené odměny tři čtvrtiny..... nejméně 800 Kč.

2. Za sepsání notářského zápisu o rozhodnutí orgánu právnické osoby nebo ustavujících orgánů zakládaných právnických osob včetně vydání jednoho stejnopisu notářského zápisu

z prvních 100 000 Kč tarifní hodnoty 2,5 %,

z přebývajících částky až do 500 000 Kč tarifní hodnoty 1,5 %,

z přebývajících částky až do 1 000 000 Kč tarifní hodnoty 0,8 %,

z přebývajících částky až do 3 000 000 Kč tarifní hodnoty 0,4 %,

z přebývajících částky až do 20 000 000 Kč tarifní hodnoty..... 0,2 %,

z přebývajících částky až do 30 000 000 Kč tarifní hodnoty..... 0,1 %,

z přebývajících částky až do 100 000 000 Kč tarifní hodnoty..... 0,05 %,

nejméně 2 500 Kč **a jde-li o notářský zápis o právním jednání při přeměně právnické osoby, nejméně 10 000 Kč.**

Částka nad 100 000 000 Kč se do základu tarifní hodnoty nezapočítává.

Nelze-li tarifní hodnotu určit nebo ji lze určit jen s nepoměrnými náklady..... 3 000 Kč;
jde-li o notářský zápis o rozhodnutí o přeměně právnické osoby, 12 000 Kč.

3. Za úhrn úkonů, potřebných k protestaci směnky nebo šeku, včetně sepsání a vydání protestní listiny

z prvních 100 000 Kč tarifní hodnoty 1,0 %,

z přebývajících částky až do 500 000 Kč tarifní hodnoty 0,5 %,

z přebývajících částky až do 1 000 000 Kč tarifní hodnoty 0,3 %,

z přebývajících částky až do 7 000 000 Kč tarifní hodnoty 0,1 %,

nejméně 2 000 Kč.

Částka nad 7 000 000 Kč se do základu tarifní hodnoty nezapočítává.

Položka C

Za přijetí peněz nebo cenného papíru do notářské úschovy

z prvních 100 000 Kč tarifní hodnoty	1,2 %
z přebývajících částky až do 500 000 Kč tarifní hodnoty	0,6 %
z přebývajících částky až do 1 000 000 Kč tarifní hodnoty	0,4 %
z přebývajících částky až do 10 000 000 Kč tarifní hodnoty	0,2 %
z přebývajících částky až do 30 000 000 Kč tarifní hodnoty	0,1 %

nejméně 1000 Kč.

Částka nad 30 000 000 Kč se do základu tarifní hodnoty nezapočítává.

Nelze-li určit tarifní hodnotu za přijetí cenného papíru do úschovy, nebo ji lze určit jen s nepoměrnými náklady..... 1 500 Kč.

Přijímá-li notář do **notářské úschovy peníze v souvislosti s notářským zápisem o právním jednání, který sepsal**, jednu desetinu z odměny vypočtené podle vět první a druhé.

Oddíl II

Odměna notáře stanovena pevnou sazbou

Položka D

1. Za sepsání notářského zápisu o závěti, dovětku, povolání správce pozůstalosti nebo o prohlášení o vydědění 1 500 Kč.

2. Za sepsání notářského zápisu o prohlášení toho, kdo je v očekávání vlastní nezpůsobilosti právně jednat, o tom, kým mají být spravovány jeho záležitosti nebo o tom, kdo se má stát jeho opatrovníkem..... 500 Kč.

3. Za sepsání notářského zápisu o prohlášení toho, kdo je v očekávání vlastní nezpůsobilosti právně jednat, o tom, jakým způsobem mají být spravovány jeho záležitosti..... 1 500 Kč.

4. Za sepsání notářského zápisu o odvolání právních jednání uvedených v bodu 1 až 3..... 500 Kč.

5. Za vydání notářského zápisu o závěti nebo o dovětku 500 Kč.

6. Za sepsání notářského zápisu o plné moci, včetně vydání jednoho stejnopisu notářského zápisu 1 000 Kč.“.

Položka E

1. Za sepsání pokračování v notářském zápisu notářem, který notářský zápis sepsal ...
..... 300 Kč.

2. Za sepsání pokračování v notářském zápisu jiným notářem..... 1 000 Kč.

3. Za sepsání dodatku k protokolu o schválení obsahu protokolu o notářské úschově jiným notářem než tím, který přijímá peníze nebo cenný papír do notářské úschovy..... 1 000 Kč.

Položka F

Za osvědčení o předložení listiny.....600 Kč.

Položka G

Za sepsání notářského zápisu o osvědčení, že je někdo naživu.....600 Kč.

Položka H

1. Za ověření shody opisu nebo kopie (**dále jen „opis“**) s listinou, za každou i jen započatou stranu listiny, jejíž opis se ověřuje..... 30 Kč.
2. Za ověření pravosti podpisu jedné osoby na téže listině30 Kč.

Položka I

1. Za přijetí závěti nebo jiné listiny do úschovy, s výjimkou cenného papíru.....800 Kč.
2. Jde-li o přijetí cenného papíru do úschovy, použije se položka C.

Položka J

1. Za vydání výpisu z notářského zápisu, za každou započatou stranu vydaného textu tohoto výpisu.....200 Kč;
obsahuje-li tento výpis z notářského zápisu opisy příloh notářského zápisu, za každou stranu přílohy.....30 Kč.
2. Za vydání dalšího stejnopisu notářského zápisu, za každou započatou stranu vydaného textu notářského zápisu.....100 Kč.
3. Obsahuje-li stejnopis notářského zápisu podle bodu 2 opisy příloh notářského zápisu, za každou stranu přílohy.....30 Kč.

Položka K

1. Za vydání opisu notářského zápisu, za každou započatou stranu textu notářského zápisu.....30 Kč.

2. Za ověření opisu notářského zápisu a jeho vydání za každou započatou stranu textu notářského zápisu 50 Kč.

Položka L

Za vydání opisu protestní listiny, nebo výpisu z protestní listiny nebo za vydání opisu, nebo výpisu z knihy protestů, za každou započatou stranu textu.....100 Kč.

Položka M

1. Za zápis do Rejstříku zástav 200 Kč.
2. Za zápis do Rejstříku zástav a za úhrn úkonů potřebných k zápisu, není-li zápis prováděn notářem na podkladě notářského zápisu o právním jednání, který sepsal.....1 500 Kč.
3. Za zápis změny zápisu v Rejstříku zástav nebo za provedení výmazu z Rejstříku zástav a úhrn ostatních úkonů potřebných k provedení zápisu změny nebo výmazu..... 500 Kč.
4. Za vydání opisu nebo výpisu z Rejstříku zástav nebo potvrzení 200 Kč.

Položka N

1. Za zápis smlouvy do Seznamu listin o manželském majetkovém režimu, je-li zápis ujednan ve smlouvě o manželském majetkovém režimu 200 Kč.
2. Za zápis smlouvy do Seznamu listin o manželském majetkovém režimu, je-li prováděn na žádost manželů 1 000 Kč.
3. Za vydání opisu smlouvy nebo rozhodnutí soudu ze Seznamu listin o manželském majetkovém režimu, anebo za vydání potvrzení 300 Kč.

Položka O

1. Za zápis do Evidence právních jednání pro případ smrti nebo za provedení změny zápisu 100 Kč.
2. Za vydání opisu nebo potvrzení z Evidence právních jednání pro případ smrti..... 150 Kč.

Položka P

- Za zápis do Seznamu prohlášení o určení opatrovníka nebo za provedení změny zápisu..... 100 Kč.

Položka Q

1. Za sepsání a vydání osvědčení o splnění zákonem stanovených požadavků českou osobou zúčastněnou na přeshraniční přeměně (dále jen „osvědčení o přeshraniční přeměně“)..... 40 000 Kč.
2. Za sepsání a vydání osvědčení o splnění zákonem stanovených požadavků pro zápis přeshraniční přeměny do veřejného rejstříku (dále jen „osvědčení pro zápis přeshraniční přeměny“) 40 000 Kč
3. Za sepsání a vydání osvědčení o pro zápis přeshraniční přeměny notářem, který sepsal a vydal osvědčení o přeshraniční přeměně všem českým zúčastněným korporacím..... 10 000 Kč.

Položka R

Za sepsání notářského zápisu o osvědčení pro zápis do veřejného rejstříku..1 000 Kč.

Položka S

Za zápis do veřejného rejstříku a úhrn úkonů spojených se zápisem 300 Kč.

Položka T

Za sepsání veřejné listiny o identifikaci 1 000 Kč.

Položka U

1. Za úhrn úkonů potřebných k doručení oznámení věřitele o jeho výhradě práva dovolat se neúčinnosti právního jednání podle občanského zákoníku (dále jen „oznámení o výhradě“)..1 000 Kč.

2. Za úhrn úkonů potřebných k doručení oznámení o výhradě, jestliže bylo oznámení o výhradě učiněno do protokolu 2 000 Kč.

Položka V

1. Za sepsání a vydání osvědčení o provedení všech úkonů a o splnění formalit a podmínek předepsaných pro založení evropské společnosti nebo evropské družstevní společnosti fúzí..... 40 000 Kč.

2. Za sepsání a vydání osvědčení o zákonnosti dokončení založení evropské společnosti nebo evropské družstevní společnosti fúzí..... 40 000 Kč.

3. Za sepsání a vydání osvědčení o zákonnosti dokončení založení evropské společnosti nebo evropské družstevní společnosti fúzí notářem, který sepsal a vydal osvědčení o provedení všech úkonů a o splnění formalit a podmínek předepsaných pro založení evropské společnosti nebo evropské družstevní společnosti fúzí..... 10 000 Kč.

4. Za sepsání a vydání osvědčení o provedení všech úkonů a o splnění formalit a podmínek před přemístěním zapsaného sídla evropské společnosti nebo evropské družstevní společnosti. 10 000 Kč.

5. Za sepsání a vydání osvědčení pro zápis do veřejného rejstříku přemístění sídla zahraniční právnické osoby do České republiky nebo osvědčení pro přemístění sídla české obchodní společnosti nebo družstva do zahraničí 15 000 Kč.

Položka W

Za vydání ověřeného výstupu z informačního systému veřejné správy..... 50 Kč.

Položka X

Za provedení správního úkonu kontaktního místa veřejné správy (českého podacího ověřovacího informačního národního terminálu – Czech POINT)..... 50 Kč.

Položka Y

Za vydání výpisu z evidence Rejstříku trestů.....**100 Kč.**

Položka Z

Za provedení autorizované konverze dokumentu za každou započatou stranu konvertovaného dokumentu..... 30 Kč.

.....

Poznámky pod čarou:

- 1 § 2 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád).
- 2 § 3 odst. 1 zákona č. 358/1992 Sb., ve znění zákona č. 30/2000 Sb.
- 3 § 3 odst. 2 zákona č. 358/1992 Sb.
- 4 § 4 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění zákona č. 554/2004 Sb.
- 7 § 528 zákona o obchodních korporacích**
- 8 Článek I § 1 bod 2 a § 75 bod 2 a článek II § 1 bod 2 zákona č. 191/1950 Sb., zákon směnečný a šekový.
- 9 § 62 odst. 2 zákona č. 358/1992 Sb.
- 10 § 91 zákoníku práce.
- 11 Vyhláška č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění vyhlášky č. 235/1997 Sb. a vyhlášky č. 484/2000 Sb.
- 16 Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů.**

Přechodné ustanovení vyhlášky č. 432/2013 Sb.

Notáři, který byl soudem pověřen, aby jako soudní komisař provedl úkony v řízení o dědictví po zůstaviteli, který zemřel před 1. lednem 2014, náleží odměna podle dosavadního právního předpisu. To neplatí, byl-li pověřen po 1. lednu 2014, aby jako soudní komisař provedl úkony v řízení o dědictví o majetku dodatečně najevo vyšlém nebo v řízení o dědictví, které bylo původně zastaveno.