



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

VLIV DAŇOVÉ ZÁTĚŽE NA OBCHODOVÁNÍ S NEMOVITOSTMI

TAX IMPACT ON REAL PROPERTY TRADING

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

BC. RADKA PAVLÍČKOVÁ

AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE

ING. EVA VÍTKOVÁ, PH.D.

SUPERVISOR

BRNO 2010

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Radka Pavlíčková

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Vliv daňové zátěže na obchodování s nemovitostmi

v anglickém jazyce:

Tax Impact on Real Property Trading

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studentky bude zanalyzování vývoje a definování jednotlivých daní ve vazbě na obchodování s nemovitostmi, identifikace pojmů v rámci obchodování s nemovitostmi.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je kvantifikovat daňovou zátěž související s obchodováním s nemovitostmi a vymezit její vliv na cenu nemovitostí.

Abstrakt

Diplomová práce je zaměřena na daňovou oblast dotýkající se obchodování s nemovitostmi. V první řadě se zabývá popisem základních pojmů a rozbořem jednotlivých daní.

V rámci diplomové práce bude porovnáváno daňové zatížení při simulování různých situací, které mohou nastat při koupi, prodeji, pronájmu, či darování a dědění nemovitosti. Práce bude rozebírána z pohledu fyzických osob nepodnikatelů, fyzických osob samostatně výdělečně činných a v neposlední řadě i osob právnických.

Abstract

This thesis is focused on tax field concerning real property trading. Firstly basic terms and tax breakdown are described.

Within the thesis tax impact will be compared by simulating different situations which may happen when buying, selling, rating or donation and inheritance of real estate brood over individuals and last but not leaf legal entities point of view.

Klíčová slova

Daň, Daň z nemovitosti, Daň z příjmu, Daň z přidané hodnoty, plátce, poplatník, prodej, prodávající, kupující, nájem.

Keywords

Tax, immovable property tax, income tax, value added tax, taxpayer, taxable person, sale, seller, buyer, rent.

Bibliografie diplomové práce

PAVLÍČKOVÁ, Radka. *Vliv daňové zátěže na obchodování s nemovitostmi: diplomová práce*. Brno, 2010. 104 stran, 29 stran příloh. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 26. 5. 2010

.....
podpis diplomanta

Poděkování

Děkuji Ing. Evě Vítkové Ph.D. za neocenitelnou pomoc a odborné rady, které mi poskytla při zpracování mé diplomové práce, svému zaměstnavateli za trpělivost, své rodině za morální podporu a jejich pochopení během období, které jsem této práci věnovala.

OBSAH

1 ÚVOD	11
2 ZÁKLADNÍ POJMY	13
2.1 DAŇ	13
2.2 NEMOVITOST	13
2.2.1 Pozemek.....	13
2.2.2 Stavby.....	14
2.3 POPLATNÍK	14
2.3.1 Poplatník daně z příjmů fyzických osob	14
2.3.2 Poplatník daně z příjmů právnických osob	15
2.3.3 Poplatník daně dědické.....	15
2.3.4 Poplatník daně darovací	15
2.3.5 Poplatník daně z převodu nemovitostí.....	15
2.3.6 Poplatník daně z nemovitostí	15
2.4 PRODÁVAJÍCÍ.....	16
2.5 KUPUJÍCÍ.....	16
2.6 PRODEJNÍ CENA NEMOVITOSTI	16
2.7 CENA ZJIŠTĚNÁ.....	16
2.8 PRIVATIZACE BYTŮ	16
2.9 DĚDICTVÍ	16
2.10 DAROVÁNÍ.....	16
2.11 NÁJEM.....	16
3 ZÁKONY VZTAHUJÍCÍ K OBCHODOVÁNÍ S NEMOVITOSTMI	17
3.1 DAŇ Z NEMOVITOSTÍ	17
3.1.1 Stručný popis	17
3.1.2 Zákon o dani z nemovitostí	17
3.2 ZÁKON O DANI DĚDICKÉ, DANI DAROVACÍ A DANI Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ.....	26
3.2.1 Daň dědická	26
3.2.2 Daň darovací	27
3.2.3 Daň z převodu nemovitostí.....	28
3.3 DAŇ Z PŘÍJMU	35
3.3.1 Stručný popis	35
3.3.2 Zákon o daních z příjmů	36
3.4 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY	44
4 STRUČNÝ PŘEHLED VÝVOJE DANÍ	46
4.1. DAŇ Z PŘÍJMŮ PRÁVNICKÝCH OSOB.....	46
4.2 DAŇ Z PŘÍJMŮ FYZICKÝCH OSOB	46
4.3 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY	47

5 PRAKTICKÁ ČÁST.....	48
6 DAŇOVÁ ZÁTĚŽ Z POHLEDU PRODÁVAJÍCÍHO	49
6.1 DAŇOVÉ ZATÍŽENÍ FYZICKÉ OSOBY	49
6.1.1 Daň z nemovitostí	49
6.1.2 Daň z převodu nemovitostí.....	51
6.1.3 Daň z příjmů fyzických osob.....	52
6.1.4 Souhrn daňového zatížení fyzické osoby za rok 2009	54
6.2 DAŇOVÉ ZATÍŽENÍ OSVČ	55
6.2.1 Daň z nemovitostí	55
6.2.2 Daň z převodu nemovitostí.....	56
6.2.3 Daň z příjmů fyzických osob - OSVČ.....	57
6.2.4 Daň z přidané hodnoty - DPH	59
6.2.5 Souhrn daňového zatížení osoby samostatně výdělečně činné za rok 2009.....	59
6.3 DAŇOVÉ ZATÍŽENÍ PRÁVNICKÝCH OSOB (PO).....	60
6.3.1 Daň z nemovitostí	60
6.3.2 Daň z převodu nemovitostí.....	61
6.3.3 Daň z příjmů právnických osob	61
6.3.4 Daň z přidané hodnoty DPH.....	62
6.3.5 Souhrn daňového zatížení právnické osoby za rok 2009.....	63
7 DAŇOVÁ ZÁTĚŽ A ÚSPORA Z POHLEDU KUPUJÍCÍHO.....	65
7.1 DAŇOVÉ ZATÍŽENÍ A DAŇOVÉ ZVÝHODNĚNÍ FO	65
7.1.1 Daň z nemovitostí	65
7.1.2 Daň z převodu nemovitostí.....	65
7.1.3 Daň z příjmů	66
7.1.4 Daň z přidané hodnoty.....	66
7.1.5 Souhrn daňového zatížení fyzické osoby za rok 2009	67
7.1.6 Souhrn daňového snížení fyzické osoby za rok 2009.....	67
7.2 DAŇOVÉ ZATÍŽENÍ A DAŇOVÉ ZVÝHODNĚNÍ OSVČ	67
7.2.1 Daň z nemovitostí	67
7.2.2 Daň z převodu nemovitostí.....	68
7.2.3 Daň z příjmů FO – OSVČ.....	68
7.2.4 Daň z přidané hodnoty.....	69
7.2.5 Souhrn daňového zatížení	69
7.2.6 Souhrn daňového snížení FO kupující – OSVČ – rok 2009	69
7.3 DAŇOVÉ ZATÍŽENÍ A DAŇOVÉ ZVÝHODNĚNÍ PO	70
7.3.1 Daň z nemovitostí	70
7.3.2 Daň z převodu nemovitostí.....	70
7.3.3 Daň z příjmů právnických osob	70

7.3.4 Daň z přidané hodnoty – DPH.....	70
7.3.5 Souhrn daňových zatížení	70
7.3.6 Souhrn daňového snížení pO kupující– rok 2009	70
8 DAŇOVÉ ZATÍŽENÍ PŘI NÁJMU NEMOVITOSTI.....	72
8.1 NÁJEM NEMOVITOSTI – FYZICKÁ OSOBA	72
8.1.1 Daň z nemovitostí	73
8.1.2 Daň z příjmů fyzických osob.....	73
8.1.3 Souhrn daňového zatížení	75
8.2 NÁJEM NEMOVITOSTI - OSVČ.....	76
8.2.1 Daň z nemovitostí	76
8.2.2 Daň z příjmů FO	76
8.2.3 Daň z přidané hodnoty – DPH.....	79
8.2.4 Souhrn daňového zatížení	80
8.3 NÁJEM NEMOVITOSTI - PO	80
8.3.1 Daň z nemovitostí	81
8.3.2 Daň z příjmů právnických osob	81
8.3.3 Daň z přidané hodnoty.....	82
8.3.4 Souhrn daňového zatížení	82
9 DALŠÍ MOŽNOSTI NABYTÍ NEMOVITOSTI	84
9.1 PRIVATIZACE STÁTNÍCH BYTŮ.....	84
9.1.1 Prodej domu nově vzniklému družstvu	84
9.1.2 Prodej jednotlivých bytů přímo do vlastnictví fyzických osob.....	88
9.2 DĚDICKÉ ŘÍZENÍ.....	88
9.2.1 Zdědění bytu v osobním vlastnictví	89
9.2.2 Zdědění družstevního bytu	90
9.2.3 Prodej zděděného bytu.....	90
9.3 DAROVÁNÍ.....	90
9.3.1 Darování nemovitosti.....	90
9.3.2 Darování družstevního podílu.....	91
9.3.3 Prodej darované nemovitosti	91
10 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	92
11 SHRNU TÍ.....	94
12 ZÁVĚR.....	97
13 SEZNAM TABULEK.....	99
14 SEZNAM GRAFŮ	101
15 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	102
16 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ	103
17 SEZNAM PŘÍLOH	104

1 ÚVOD

Daně představují pro společnost nemalou finanční zátěž. Daňový systém v ČR je velice složitý a nepřehledný a především administrativně náročný.

V České republice má většina subjektů, ať již se jedná o společnosti, nebo fyzické osoby jen malé povědomí, jaké jejich důchody /tj. souhrn všech příjmů/ podléhají jakým zdaněním. Samotné vyplnění jednotlivých formulářů, předkládaných příslušným institucím a úřadům, i v případě využití pokynů, které jsou jejich součástí, je pro běžného poplatníka téměř nadlidský úkon.

Diplomová práce bude rozdělena do dvou částí. První část bude teoretická, kde se budu zabývat základními pojmy a rozbořem daňových zákonů, které mají vliv na obchodování s nemovitostmi. Druhá část bude praktická – v této části budu počítat daňové zatížení při obchodování s nemovitostmi pomocí modelových příkladů.

Téma vliv daňové zátěže na obchodování s nemovitostmi jsem si vybrala, protože se dotýká většího okruhu daní a v současné době není ani dostatek materiálů a pomůcek komplexně se zabývajících zdaněním příjmů při obchodování s nemovitostmi. Ani realitní kanceláře, obchodující s nemovitostmi, nebo zabývajících se poradenskými službami v oblasti nákupu a prodeje nemovitostí, se touto oblastí zabývají pouze okrajově.

Cílem práce je kvantifikovat daňovou zátěž související s obchodováním s nemovitostmi a vymezit její vliv na cenu nemovitosti.

Cílem diplomové práce je potvrzení, nebo zamítnutí hypotézy, že daňové zatížení osob samostatně výdělečně činných a právnických osob je vyšší, než fyzických osob nepodnikatelů.

K dosažení diplomové práce je nutné provést podrobnou analýzu daňového zatížení v oblasti obchodování s nemovitostmi z hlediska daně z nemovitostí, daně z převodu nemovitostí, daně z příjmů a daně z přidané hodnoty.

Analýza bude prováděna na modelových příkladech fyzické osoby, osoby samostatně výdělečně činné a právnické osoby.

Přínosem diplomové práce bude poskytnutí uceleného výkladu v oblasti daňového zatížení při obchodování s nemovitostmi. Diplomová práce může být návodem pro osoby prodávající, pronajímající, či kupující nemovitost, pomocí kterého dosáhnou povědomí, jaký příjem zdanit, v jaké výši a v jakých termínech podat daňové přiznání a zaplatit daň.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

2.1 DAŇ

Je zákonem určená povinná platba do veřejného rozpočtu, která se vyznačuje neúčelovostí a neekvivalentností, tzn. ukládá se jako jednostranná povinnost bez nároku plátce na plnění ze strany státu. Nedobrovolná zákonem vynutitelná platba do veřejného rozpočtu. Povinnost platit daň je vynutitelná zákonem. [1]

2.2 NEMOVITOST

Vyznačuje se svojí nepřemístitelností. Obecně za nemovitost považujeme pozemek, či stavbu, která je svým základem pevně spojená se zemí. Nemovitosti dělíme na pozemky a stavby.

2.2.1 POZEMEK

Nezastavěná plocha evidovaná v katastru nemovitostí pod parcelním číslem. Hranice pozemku jsou dány hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou nebo hranicí využitelnosti území. Pozemky dělíme na :

- zemědělské pozemky
- stavební pozemky
- lesní pozemky
- pozemky evidované v katastru nemovitostí, jako vodní nádrže a vodní toky
- jiné pozemky, které jsou např. hospodářsky nevyužitelné (močály, bažiny, rokle apod.) [2]

[1] <http://cs.wikipedia.org/wiki/Daň>

[2] <http://cs.wikipedia.org/wiki/Pozemek>

2.2.2 STAVBY

2.2.2.1 BYT

Samostatná jednotka, která je součástí bytového domu. Byt může tak jako každá nemovitost být předmětem vlastnického práva. Vlastnictví se zapisuje do katastru nemovitostí.

Druhy vlastnictví bytu:

osobní vlastnictví

společenství vlastníků jednotek – v domě s nejméně 5 jednotkami, z nichž alespoň tři jednotky jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků

bytové družstvo – členové družstva mají na základě stanov právo k nájmu bytu. Členové družstva mají možnost díky svým právům ovlivňovat chod družstva

státní byt – byt ve vlastnictví státu, který je pronajímán

2.2.2.2 DŮM

Je jednotka, nejčastěji využívaná k bydlení. Využití zde může být ale i komerční, jako např. využití, jako nebytové prostory – kanceláře, sklady apod.

2.3 POPLATNÍK

Je daňový subjekt, jehož příjmy, majetek, nebo úkony jsou přímo podrobeny dani.

2.3.1 POPLATNÍK DANĚ Z PŘÍJMŮ FYZICKÝCH OSOB

Osoby, které mají na území České republiky bydliště, nebo se zde obvykle zdržují, mají daňovou povinnost, která se vztahuje jak na příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky, tak i na příjmy plynoucí ze zdrojů v zahraničí. [3]

[3] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/cast1.aspx>

2.3.2 POPLATNÍK DANĚ Z PŘÍJMŮ PRÁVNICKÝCH OSOB

Osoby, které nejsou fyzickými osobami a organizační složky státu.

Poplatníci, kteří mají na území ČR své sídlo nebo místo svého vedení, mají daňovou povinnost, která se vztahuje jak na příjmy plynoucí ze zdroje na území ČR, tak i na příjmy plynoucí ze zdrojů v zahraničí.

Poplatníci, kteří nemají na území ČR své sídlo, mají daňovou povinnost pouze na příjmy ze zdrojů na území ČR. [4]

2.3.3 POPLATNÍK DANĚ DĚDICKÉ

Je dědic, který nabyl dědictví, nebo jeho část ze závěti, ze zákona nebo z obou těchto právních důvodů podle pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu, jímž bylo řízení o dědictví skončeno. [5]

2.3.4 POPLATNÍK DANĚ DAROVACÍ

Je nabyvatel. Při bezúplatném poskytnutí majetku fyzickou osobou, která má trvalý pobyt v tuzemsku, nebo právnickou osobou, která má sídlo v tuzemsku, fyzické osobě, která nemá trvalý pobyt v tuzemsku, nebo právnické osobě, která nemá sídlo v tuzemsku, je poplatníkem daně darovací vždy dárce. Není-li dárce poplatníkem, je ručitelem. [5]

2.3.5 POPLATNÍK DANĚ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

Je převodce (prodávající), nabyvatel je v tomto případě ručitelem.[5]

2.3.6 POPLATNÍK DANĚ Z NEMOVITOSTÍ

Poplatník daně z pozemku a ze stavby je vlastník. [6]

[4] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/cast2.aspx>

[5] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/trojdan/cast1.aspx>

[6] http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/cast1.aspx

2.4 PRODÁVAJÍCÍ

Osoba nabízející věc (nemovitost) k prodeji.

2.5 KUPUJÍCÍ

Osoba poptávající nabízené zboží, věc (nemovitost).

2.6 PRODEJNÍ CENA NEMOVITOSTI

Částka vyjádřená v peněžních jednotkách, za kterou je nemovitost poskytována prodávajícím kupujícím.

2.7 CENA ZJIŠTĚNÁ

Cena nemovitosti zjištěná na základě znaleckého posudku.

2.8 PRIVATIZACE BYTŮ

Prodej obecních bytů do vlastnictví družstev nebo do osobního vlastnictví osob.

2.9 DĚDICTVÍ

Přechod vlastnictví od zůstavitele na pozůstalého.

2.10 DAROVÁNÍ

Přechod vlastnictví od dárce na obdarovaného

2.11 NÁJEM

Užívání cizí věci (např. bytu) za úplatu.

3 ZÁKONY VZTAHUJÍCÍ K OBCHODOVÁNÍ S NEMOVITOSTMI

3.1 DAŇ Z NEMOVITOSTÍ

3.1.1 STRUČNÝ POPIS

Nabytím nemovitosti vzniká povinnost platit pravidelně daň z nemovitosti.

Přiznání k dani z nemovitostí je poplatník povinen podat do 31. ledna daného kalendářního roku, např. lhůta pro podání daňového přiznání za rok 2009 je 31. leden 2009, podle stavu vlastnictví, který je u nemovitosti k 1. lednu 2009.

V souvislosti s koupí nemovitosti během roku je proto dobré si zjistit, zda bývalý vlastník daň z nemovitosti již pro daný rok zaplatil, či nikoliv. Daň je splatná do 31. května daného roku, pokud roční daňová povinnost nepřesáhne částku Kč 5.000,-. V ostatních případech se platí ve dvou stejných splátkách, a to do 31. května a do 30. listopadu.

Zákon stanovuje základní sazbu daně (např. 1,-Kč za 1m²), která se vynásobí příslušným koeficientem přiděleným obcí podle jejího počtu obyvatel. Dále může obec stanovit závaznou vyhláškou místní koeficient, kterým se vynásobí daňová povinnost.

Přiznání k dani z nemovitosti se podává jen v prvním roce vlastnictví. V následujících letech, pokud nedojde ke změně v parametrech důležitých pro výpočet daně, poplatník už jen platí daň dle výpočtu v daňovém přiznání, popř. finanční úřady každý rok upozorňují na daňovou povinnost platebním výměrem.

Místní příslušnost finančního úřadu je upravena v zákoně č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků. Pro daň z nemovitosti je místně příslušný finanční úřad v obvodu, v jehož územní působnosti se nemovitost nachází.

3.1.2 ZÁKON O DANI Z NEMOVITOSTÍ

Zákon č. 338/1992 Sb. – tento zákon byl v době od 1. ledna 1993 do 31. prosince 2008 změněn 17 novelami, které zahrnují 171 změn.

Daň z nemovitosti tvoří dvě dílčí daně – daň ze staveb a daň z pozemků. Obě daně mají odlišný způsob zdanění. Povinnost platit tyto daně vzniká na základě vlastnického nebo uživatelského vztahu k majetku a jejich úhrada je vyžadována bez ohledu na příjmy vlastníka.

3.1.2.1 DAŇ Z POZEMKŮ

§ 2 Předmět daně

(1) Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky vedené v katastru nemovitostí.

(2) Předmětem daně z pozemků nejsou

a) v rozsahu půdorysu stavby pozemky zastavěné stavbami, a to i v případě, že stavby nejsou předmětem daně ze staveb podle § 7 odst. 2 tohoto zákona,

b) lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení,

c) vodní plochy s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb,

d) pozemky určené pro obranu státu. [6]

§ 3 Poplatníci daně

(1) Poplatníkem daně z pozemku je vlastník pozemku. [6]

§ 4 Osvobození od daně

(1) Od daně z pozemků jsou osvobozeny např.

a) pozemky ve vlastnictví státu,

b) pozemky ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí,

i) pozemky, na nichž jsou zřízeny hřbitovy

o) pozemky určené pro veřejnou dopravu,

u) pozemky ve vlastnictví veřejných výzkumných institucí, [6]

[6] http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/cast1.aspx

§ 5 Základ daně

(1) 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 ve vyhlášce vydané na základě zmocnění v § 17 tohoto zákona.

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

(3) Základem daně u ostatních pozemků je skutečná výměra pozemku v m² zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období. [6]

§ 6 Sazba daně

(1) Sazba daně činí u pozemků

a) orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů 0,75%

b) trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb 0,25%

(2) Sazba daně u ostatních pozemků činí za každý 1 m² u

a) zastavěných ploch a nádvoří, 0,10 Kč, *od 1.1.2010 – sazba 0,20 Kč*

b) stavebních pozemků 1,00 Kč, *od 1.1. 2010 – sazba 2,- Kč*

c) ostatních ploch, pokud jsou předmětem daně 0,10 Kč, *od 1.1.2010 – sazba 0,20 Kč*

[6]

[6] http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/cast1.aspx

(4) Základní sazba daně podle odstavce 2 písm. b) se násobí koeficientem

a) 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 a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech

4,5 v Praze; [6]

pro přiřazení koeficientu k jednotlivým obcím je rozhodný počet obyvatel obce podle posledního sčítání lidu;

b) pro jednotlivé části obce může obec obecně závaznou vyhláškou koeficient, který je pro ni stanoven v ustanovení písmene a), zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie podle členění koeficientů v ustanovení písmene a); koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0 [6]

3.1.2.2 DAŇ ZE STAVEB

§ 7 Předmět daně

(1) Předmětem daně ze staveb jsou na území České republiky

a) stavby, pro které byl vydán kolaudační souhlas, nebo stavby užívané před vydáním kolaudačního souhlasu,

b) stavby způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo stavby podléhající oznámení stavebnímu úřadu a užívané,

c) stavby, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo kolaudačnímu rozhodnutí podléhající a užívané anebo podle dříve vydaných právních předpisů dokončené,
[7]

[6] http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/cast1.aspx

[7] http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/cast2.aspx

d) byty včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí (dále jen "byty"),

e) nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí (dále jen "samostatné nebytové prostory"). [7]

(2) Předmětem daně ze staveb nejsou stavby, v nichž jsou byty nebo samostatné nebytové prostory, které jsou předmětem daně podle odstavce 1, stavby přehrad, stavby, jimiž se upravuje vodní tok, stavby vodovodních řadů a vodárenských objektů včetně úpraven vody, kanalizačních stok a kanalizačních objektů včetně čistíren odpadních vod, jakož i stavby, určené k předchozímu čištění vod před jejich vypouštěním do kanalizací, stavby na ochranu před povodněmi, stavby k zavlažování a odvodňování pozemků, stavby rozvodů energií a stavby sloužící veřejné dopravě.

(3) Stavbami sloužícími veřejné dopravě se rozumějí stavby dálnic, silnic, místních komunikací, veřejných účelových komunikací, letecké stavby, stavby drah a na dráze, stavby vodních cest a přístavů, pokud užívání stavby k veřejné dopravě vyplývá z rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, nebo z dříve vydaných rozhodnutí o užívání stavby. [7]

§ 8 Poplatníci daně

Poplatníkem daně je vlastník stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru. [7]

§ 9 Osvobození od daně

(1) Od daně ze staveb jsou osvobozeny

a) stavby ve vlastnictví státu,

b) stavby ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí,

e) stavby ve vlastnictví církví a náboženských společností státem uznaných, sloužící k vykonávání náboženských obřadů a k výkonu duchovní správy těchto církví a náboženských společností, [7]

l) stavby sloužící k zajištění hromadné osobní přepravy,

[7] http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/cast2.aspx

m) stavby sloužící výlučně k účelům zlepšení stavu životního prostředí stanovené vyhláškou Ministerstva financí České republiky v dohodě s Ministerstvem životního prostředí České republiky,

n) obytné domy ve vlastnictví fyzických osob, které pobírají příspěvek na živobytí nebo jsou osobou společně posuzovanou s osobou, která příspěvek na živobytí pobírá a jsou držiteli průkazu ZTP a ZTP/P, a to v rozsahu, v jakém slouží k jejich trvalému bydlení,

t) stavby ve vlastnictví kraje, které se nacházejí v jeho územním obvodu,

u) stavby ve vlastnictví veřejných výzkumných institucí,

v) stavby ve vlastnictví veřejných vysokých škol. [7]

§ 10 Základ daně

(1) Základem daně ze stavby je výměra půdorysu nadzemní části stavby v m² (dále jen „zastavěná plocha“) podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. U stavby bez svislé nosné konstrukce se půdorysem rozumí plocha ohraničená průmětem obvodu stavby dotýkající se povrchu přilehlého pozemku ve vodorovné rovině. U stavby se svislou nosnou konstrukcí se půdorysem rozumí průmět obvodového pláště stavby na pozemek.

(2) Základem daně z bytu nebo ze samostatného nebytového prostoru je výměra podlahové plochy bytu v m² nebo výměra podlahové plochy samostatného nebytového prostoru v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období, vynásobená koeficientem 1,20, (dále jen „upravená podlahová plocha“). [7]

§ 11 Sazba daně

(1) Základní sazba daně činí

a) u obytných domů 1 Kč (od 1. 1. 2010 sazba 2,-Kč) za 1 m² zastavěné plochy; u ostatních staveb tvořících příslušenství k obytným domům z výměry přesahující 16 m² zastavěné plochy 1 Kč (od 1. 1. 2010 sazba- 2,- Kč) za 1 m² zastavěné plochy,

b) u staveb pro individuální rekreaci a rodinných domů využívaných pro individuální rekreaci 3 Kč (od 1. 1. 2010 sazba 6,- Kč) za 1 m² zastavěné plochy a u staveb, které plní doplňkovou funkci k těmto stavbám, s výjimkou garáží, 1 Kč (od 1. 1. 2010 sazba 2,- Kč) za 1 m² zastavěné plochy, [7]

[7] http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/cast2.aspx

f) u bytů a u ostatních samostatných nebytových prostorů 1 Kč (od 1. 1. 2010 sazba 2,- Kč) za 1 m² upravené podlahové plochy. [7]

(3) Základní sazba daně

a) podle odstavce 1 písm. a) a f), případně zvýšená u staveb podle odstavce 2, 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 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; koeficient 4,5 lze zvýšit na koeficient 5,0,

b) u jednotlivých druhů staveb podle odstavce 1 písm. b) až d), případně zvýšená podle odstavce 2 a samostatných nebytových prostorů podle odstavce 1 písm. c) a d) se v celé obci násobí koeficientem 1,5, který může obec stanovit obecně závaznou vyhláškou. [7]

3.1.2.3 SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

§ 12 Místní koeficient

Obec může obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovitosti na území celé obce stanovit jeden místní koeficient 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, s výjimkou pozemků uvedených v § 5 odst. 1. [8]

[7] http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/cast2.aspx

[8] http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/cast3.aspx

§ 13 Zdaňovací období

Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok. Ke změnám skutečností rozhodných pro daňovou povinnost, které nastanou v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží. [8]

§ 13a Daňové přiznání

(1) Daňové přiznání je poplatník povinen podat příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období. Daňové přiznání se nepodává, pokud je poplatník podal v některém z předchozích zdaňovacích období nebo daň byla vyměřena v některém z předchozích zdaňovacích období z moci úřední a ve srovnání s tímto předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně.

(7) Přestane-li být fyzická nebo právnická osoba poplatníkem daně z nemovitostí proto, že v průběhu zdaňovacího období se změnila vlastnická nebo jiná práva ke všem nemovitostem v územním obvodu téhož správce daně, které u něho podléhaly dani z nemovitostí, nebo tyto nemovitosti zanikly, je povinen oznámit tuto skutečnost správci daně nejpozději do 31. ledna následujícího zdaňovacího období.

(9) Nebylo-li do 31. prosince roku, ve kterém byl podán návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí rozhodnuto o jeho povolení, je poplatník povinen za nemovitost, která byla předmětem vkladu práva vlastnického podat daňové přiznání nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí. Daňové přiznání poplatník podává na zdaňovací období následující po roce, v němž vznikly právní účinky vkladu. Povinnost podat daňové přiznání nevzniká, pokud daňové přiznání za nemovitost podal současný společný zástupce.

(10) Není-li dědické řízení do 31. prosince roku, v němž poplatník zemřel, pravomocně ukončeno, je dědic povinen za nemovitost, která byla předmětem dědického řízení, podat daňové přiznání nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž nabylo právní moci rozhodnutí příslušného orgánu, kterým bylo skončeno dědické řízení. Daňové přiznání podává dědic na zdaňovací období následující po roce, v němž poplatník zemřel. Povinnost podat daňové přiznání nevzniká, pokud daňové přiznání za nemovitost, která byla předmětem dědického řízení, bylo podáno současným společným zástupcem. [8]

[8] http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/cast3.aspx

§ 13b Vyměření daně

Daň z nemovitosti se vyměřuje na zdaňovací období podle stavu k 1. lednu roku, na který je daň vyměřována. [8]

§ 14 Zaokrouhlování

(1) Základ daně z pozemků podle § 5 odst. 1 a 2 se zaokrouhluje na celé Kč nahoru; základ daně podle § 5 odst. 3 se zaokrouhluje na celé m² nahoru.

(2) Základ daně ze staveb podle § 10 se zaokrouhluje na celé m² nahoru.

(3) Daň z pozemků anebo spoluvlastnický podíl na dani z pozemku za jednotlivé druhy pozemků a daň ze staveb za jednotlivé stavby nebo souhrn staveb, byty nebo souhrn bytů, samostatné nebytové prostory nebo souhrn samostatných nebytových prostorů se zaokrouhluje na celé Kč nahoru. [8]

§ 15 Placení daně

(1) Daň z nemovitostí je splatná

a) u poplatníků daně provozujících zemědělskou výrobu a chov ryb ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. srpna a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období,

b) u ostatních poplatníků daně ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. května a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období.

(2) Nepřesáhne-li roční daň z nemovitostí částku 5 000 Kč, je splatná najednou, a to nejpozději do 31. května běžného zdaňovacího období. Ke stejnému datu lze daň z nemovitostí zaplatit najednou i při vyšší částce.

(3) Činí-li u jednoho poplatníka celková daňová povinnost z nemovitostí nacházejících se v obvodu územní působnosti jednoho správce daně méně než 30 Kč a není-li dále stanoveno jinak, daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání se za podmínek uvedených v § 13a tohoto zákona podává, daň se vyměří, ale nepředepíše. Výsledek vyměření se poplatníkovi nebo společnému zástupci nesděluje, pokud o to poplatník nebo společný zástupce nepožádá. [8]

[8] http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/cast3.aspx

(4) Činí-li v obvodu územní působnosti jednoho správce daně daň z pozemků u poplatníka, který podle § 13a odst. 5 podává daňové přiznání za spoluvlastnický podíl na dani z pozemku nebo mu je vyměřena daň ve výši spoluvlastnického podílu na dani z pozemku z moci úřední, méně než 50 Kč, je daňová povinnost poplatníka u daně z pozemků 50 Kč.

(5) Jsou-li důvody pro podání daňového přiznání podle ustanovení § 13a odst. 9, je daň z nemovitostí za nemovitost, která byla předmětem vkladu práva vlastnického, připadající na již uplynulé termíny splatnosti, splatná nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí.

(6) Jsou-li důvody pro podání daňového přiznání podle ustanovení § 13a odst. 10, je daň z nemovitostí za nemovitost, která byla předmětem dědického řízení, připadající na již uplynulé termíny splatnosti, splatná nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž nabylo právní moci rozhodnutí příslušného orgánu, kterým bylo skončeno dědické řízení. [8]

3.2 ZÁKON O DANI DĚDICKÉ, DANI DAROVACÍ A DANI Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

3.2.1 DAŇ DĚDICKÁ

§ 2 Poplatník

Poplatníkem daně dědické je dědic, který nabytí dědictví nebo jeho část ze závěti, ze zákona nebo z obou těchto právních důvodů podle pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu, jímž bylo řízení o dědictví skončeno.

§ 3 Předmět daně

(1) Předmětem daně dědické je nabytí majetku děděním. Majetkem pro účely daně dědické jsou: a) věci nemovité, byty a nebytové prostory (dále jen „nemovitosti“),

b) věci movité, cenné papíry, peněžní prostředky v české a cizí měně, pohledávky, majetková práva a jiné majetkové hodnoty (dále jen „movitý majetek“).

[8] http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/cast3.aspx

[5] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/trojdan/cast1.aspx>

§ 4 Základ daně

(1) Základem daně dědické je cena majetku nabytého jednotlivým dědicem snižená o

a) prokázané dluhy zůstavitele, které na dědice přešly zůstavitelovou smrtí,

b) cenu majetku osvobozeného podle tohoto zákona od daně dědické,

c) přiměřené náklady spojené s pohřbem zůstavitele,

d) odměnu a hotové výdaje notáře pověřeného soudem k úkonům v řízení o dědictví a cenu jiných povinností uložených v řízení o dědictví,

e) dědickou dávku prokazatelně zaplacenou jinému státu z nabytí majetku děděním v cizině, je-li tento majetek též předmětem daně dědické v tuzemsku. [5]

3.2.2 DAŇ DAROVACÍ

§ 5 Poplatník

Poplatníkem daně darovací je nabyvatel; při bezúplatném poskytnutí majetku fyzickou osobou, která má trvalý pobyt v tuzemsku, nebo právnickou osobou, která má sídlo v tuzemsku, fyzické osobě, která nemá trvalý pobyt v tuzemsku, nebo právnické osobě, která nemá sídlo v tuzemsku, je poplatníkem daně darovací vždy dárce. Není-li dárce poplatníkem, je ručitelem. [5]

§ 6 Předmět daně

(1) Předmětem daně darovací je bezúplatné nabytí majetku na základě právního úkonu nebo v souvislosti s právním úkonem. Majetkem pro účely daně darovací jsou

a) nemovitosti a movitý majetek,

b) jiný majetkový prospěch.

Bylo-li současně s bezúplatným převodem nemovitosti též bezúplatně zřízeno právo odpovídající věcnému břemeni nebo právo, jehož obsahem je opětující se plnění obdobné věcnému břemeni, je takto zřízené právo předmětem daně darovací. [5]

[5] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/trojdan/cast1.aspx>

§ 7 Základ daně

(1) Základem daně darovací je cena majetku, který je předmětem této daně, snižena o

a) prokázané dluhy a cenu jiných povinností, které se váží k předmětu daně,

b) cenu majetku osvobozeného podle tohoto zákona od daně darovací,

c) clo a daň placené při dovozu v případě, že se jedná o movité věci darované nebo dovezené z ciziny.

(2) Cenou podle odstavce 1 je cena zjištěná podle zvláštního předpisu ke dni nabytí majetku. Je-li předmětem daně jiný majetkový prospěch, jehož obsahem je opětuující se plnění na dobu neurčitou, na dobu života nebo na dobu delší než pět let, je touto cenou pětinašobek ceny ročního plnění. Je-li předmětem daně bezúplatné nabytí majetkové hodnoty spojené s převodem členských práv a povinností v bytovém družstvu, je cenou majetku cena obvyklá. [5]

3.2.3 DAŇ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

3.2.3.1 STRUČNÝ POPIS DANĚ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

Tato daň se dotýká všech, kteří nemovitost prodávají, popř. kupují, ale kupující se u této daně chová jako ručitel, daň z převodu nemovitosti platí v případě, že ji nezaplatí prodávající. Je také možné ošetřit v kupní smlouvě, že daň z převodu nemovitostí zaplatí advokát z peněžních prostředků z advokátní, či notářské úschovy, popř. smluvně dojednat zaplacení daně kupujícím.

Sazba daně z převodu nemovitostí činí 3% ze základu daně. Základ daně je cena zjištěná na základě znaleckého posudku, ale je-li prodejní cena vyšší než cena zjištěná znaleckým posudkem, je základem daně cena vyšší. V každém případě se cena při výpočtu daně zaokrouhluje na celé stokoruny nahoru.

Daňové přiznání k dani z převodu nemovitostí se musí podat příslušnému finančnímu úřadu nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí. Pokud je předmětem kupní smlouvy nemovitost, která není zapsána v katastru nemovitostí, uvedené lhůty se počítají od nabytí účinnosti kupní smlouvy.

[5] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/trojdan/cast1.aspx>

Místní příslušnost finančního úřadu je upravena v zákoně č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků. Pro daň z převodu nemovitostí je místně příslušný finanční úřad obvodu, v jehož územní působnosti se nemovitost nachází.

Daň je splatná ve lhůtě pro podání daňového přiznání.

V případě nezaplacení daně anebo nezaplacení daně včas vzniká riziko zvýšení daně o penále a úrok z prodlení.

3.2.3.2 ZÁKON O DANI Z PŘEVODU NEMOVITOSTI

Problematicku daně dědické, darovací a z převodu nemovitostí upravuje zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

§ 8 Poplatník

(1) Poplatníkem daně z převodu nemovitostí je

a) převodce (prodávající); nabyvatel je v tomto případě ručitelem,

b) nabyvatel, jde-li o nabytí nemovitosti při výkonu rozhodnutí nebo exekuci podle zvláštního právního předpisu, vyvlastnění, vydržení, v insolvenčním řízení po rozhodnutí o úpadku nebo ve veřejné dražbě anebo o nabytí nemovitosti na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva, v souvislosti s postoupením pohledávky, při zrušení právnické osoby bez likvidace nebo při rozdělení likvidačního zůstatku při zrušení právnické osoby s likvidací,

c) převodce i nabyvatel, jde-li o výměnu nemovitostí; převodce a nabyvatel jsou v tomto případě povinni platit daň společně a nerozdílně.

(2) Jde-li o převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti ze společného jmění manželů nebo do společného jmění manželů, je každý z manželů samostatným poplatníkem a jejich podíly jsou stejné. V případě podílových spoluvlastníků je každý spoluvlastník samostatným poplatníkem a platí daň podle velikosti svého podílu. [5]

[5] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/trojdan/cast1.aspx>

§ 9 Předmět daně

(1) Předmětem daně z převodu nemovitostí je úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem. Při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem je předmětem daně z převodu nemovitostí úplatný převod nebo přechod podílu nebo části podílu, o který se sníží hodnota podílu převodce, který měl před vypořádáním. Podílem spoluvlastníka se přitom pro účely daně z převodu nemovitostí rozumí souhrn hodnot všech jeho podílů na nemovitostech, které jsou předmětem vypořádání.

(2) Předmětem daně z převodu nemovitostí je rovněž úplatný převod vlastnictví k nemovitostem v případech, kdy dojde následně k odstoupení od smlouvy a převod vlastnictví k nemovitostem na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva nebo přechod vlastnictví k nemovitostem v souvislosti s postoupením pohledávky.

(3) Vyměňují-li se nemovitosti, považují se jejich vzájemné převody za jeden převod. Daň se vybere z převodu té nemovitosti, z jejíhož převodu je daň vyšší. [5]

§ 10 Základ daně

(1) Základem daně z převodu nemovitostí je

a) cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná; rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná,

b) v případě vydržení cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, platná v den sepsání osvědčení o vydržení ve formě notářského zápisu nebo právní moci rozhodnutí soudu o vydržení,

c) cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, platná v den nabytí nemovitosti na základě smlouvy o finančním pronájmu s následnou koupí najaté věci nebo na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva anebo v souvislosti s postoupením pohledávky,

d) v případě vydražení nemovitosti při výkonu rozhodnutí, při exekuci nebo ve veřejné dražbě cena dosažená vydražením, [5]

[5] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/trojdan/cast1.aspx>

f) v případě zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem, náhrada určená soudem nebo podíl na výtěžku z prodeje nemovitosti určený soudem,

h) v případě vkladu nemovitosti do společnosti s ručením omezeným nebo do akciové společnosti, hodnota určená posudkem znalce podle obchodního zákoníku,

(2) Nelze-li cenu nebo hodnotu nemovitosti stanovit způsobem uvedeným v odstavci 1, základem daně z převodu nemovitostí je cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu [5]

Společná ustanovení

§ 11 Rozdělení osob do skupin pro účely výpočtu daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí

(1) Pro účely výpočtu daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí jsou osoby zařazeny do tří skupin vyjadřujících vztah poplatníka k zůstaviteli, dárci (obdarovanému) nebo nabyvateli (převodci). Příbuzenským vztahům vzniklým narozením jsou na roveň postaveny vztahy založené osvojením.

(2) Do I. skupiny patří – příbuzní v řadě přímé a manželé.

(3) Do II. skupiny patří

a) příbuzní v řadě pobočné, a to sourozenci, synovci, neteře, strýcové a tety,

b) manželé dětí (zeťové a snachy), děti manžela, rodiče manžela, manželé rodičů a osoby, které s nabyvatelem, dárce nebo zůstavitelem žily nejméně po dobu jednoho roku před převodem nebo smrtí zůstavitele ve společné domácnosti a které z tohoto důvodu pečovaly o společnou domácnost nebo byly odkázány výživou na nabyvatele, dárce nebo zůstavitele.

(4) Do III. skupiny patří – ostatní fyzické osoby a právnické osoby. [9]

[5] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/trojdan/cast1.aspx>

[9] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/trojdan/cast2.aspx>

§ 12 Sazba daně dědické a daně darovací u osob zařazených do I. skupiny

Tabulka 1: Sazba daně dědické a daně darovací u osob zařazených do I. skupiny

Přes mil. Kč	Do mil. Kč	Sazba daně
-	1	1,0 %
1	2	10.000 Kč a 1,3 % ze základu přesahujícího 1 mil. Kč
2	5	23.000 Kč a 1,5 % ze základu přesahujícího 2 mil. Kč
5	7	68.000 Kč a 1,7 % ze základu přesahujícího 5 mil. Kč
7	10	102.000 Kč a 2,0 % ze základu přesahujícího 7 mil. Kč
10	20	162.000 Kč a 2,5 % ze základu přesahujícího 10 mil. Kč
20	30	412.000 Kč a 3,0 % ze základu přesahujícího 20 mil. Kč
30	40	712.000 Kč a 3,5 % ze základu přesahujícího 30 mil. Kč
40	50	1.062.000 Kč a 4,0 % ze základu přesahujícího 40 mil. Kč
50	a více	1.462.000 Kč a 5,0 % ze základu přesahujícího 50 mil. Kč

Zdroj: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/trojdan/cast2.aspx>

(2) Při výpočtu daně dědické se postupuje podle odstavce 1 a výsledná částka se vynásobí koeficientem 0,5. [9]

§ 13 Sazba daně dědické a daně darovací u osob zařazených do II. skupiny

Daň činí při základu daně

Tabulka 2: Sazba daně dědické a daně darovací u osob zařazených do II. Skupiny

Přes mil. Kč	Do mil. Kč	Sazba daně
-	1	3,0 %
1	2	30.000 Kč a 3,5 % ze základu přesahujícího 1 mil. Kč
2	5	65.000 Kč a 4,0 % ze základu přesahujícího 2 mil. Kč
5	7	185.000 Kč a 5,0 % ze základu přesahujícího 5 mil. Kč
7	10	285.000 Kč a 6,0 % ze základu přesahujícího 7 mil. Kč
10	20	465.000 Kč a 7,0 % ze základu přesahujícího 10 mil. Kč
20	30	1.165.000 Kč a 8,0 % ze základu přesahujícího 20 mil. Kč
30	40	1.965.000 Kč a 9,0 % ze základu přesahujícího 30 mil. Kč
40	50	2.865.000 Kč a 10,5 % ze základu přesahujícího 40 mil. Kč
50	a více	3.915.000 Kč a 12,0 % ze základu přesahujícího 50 mil. Kč

Zdroj: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/trojdan/cast2.aspx>

(2) Při výpočtu daně dědické se postupuje podle odstavce 1 a výsledná částka se vynásobí koeficientem 0,5. [9]

[9] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/trojdan/cast2.aspx>

§ 14 Sazba daně dědické a daně darovací u osob zařazených do III. skupiny

Daň činí při základu daně

Tabulka 3: Sazba daně dědické a daně darovací u osob zařazených do III. skupiny

Přes mil. Kč	Do mil. Kč	Sazba daně
-	1	7,0 %
1	2	70.000 Kč a 9,0 % ze základu přesahujícího 1 mil. Kč
2	5	160.000 Kč a 12,0 % ze základu přesahujícího 2 mil. Kč
5	7	520.000 Kč a 15,0 % ze základu přesahujícího 5 mil. Kč
7	10	820.000 Kč a 18,0 % ze základu přesahujícího 7 mil. Kč
10	20	1.360.000 Kč a 21,0 % ze základu přesahujícího 10 mil. Kč
20	30	3.460.000 Kč a 25,0 % ze základu přesahujícího 20 mil. Kč
30	40	5.960.000 Kč a 30,0 % ze základu přesahujícího 30 mil. Kč
40	50	8.960.000 Kč a 35,0 % ze základu přesahujícího 40 mil. Kč
50	a více	12.460.000 Kč a 40,0 % ze základu přesahujícího 50 mil. Kč

Zdroj: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/trojdan/cast2.aspx>

(2) Při výpočtu daně dědické se postupuje podle odstavce 1 a výsledná částka se vynásobí koeficientem 0,5. [9]

§ 15 Sazba daně z převodu nemovitostí u osob zařazených do I. skupiny, II. skupiny a III. skupiny

Daň činí 3 % ze základu daně. [9]

§ 16 Věcná břemena, opětuující se plnění

Je-li předmětem daně nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni nebo opětuujícího se plnění zřízeného jinak než věcným břemenem, je základem daně jeho cena zjištěná podle zvláštního předpisu. [9]

§ 17 Zaokrouhlování

Základ daně se zaokrouhluje na celé stokoruny nahoru a daň na celé koruny nahoru. [9]

§ 18 Vyměření a splatnost daní

- (1) Daňový subjekt je povinen v přiznání k dani dědické a k dani darovací uvést pouze údaje rozhodné pro vyměření daně. Daň dědická a daň darovací je splatná ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení platebního výměru. [9]

[9] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/trojdan/cast2.aspx>

(2) Daň z převodu nemovitostí je splatná ve lhůtě pro podání daňového přiznání.

(5) Činí-li daň dědická, daň darovací nebo daň z převodu nemovitostí méně než 100 Kč, daňové přiznání se podává za podmínek stanovených tímto zákonem (§ 21); vyměřenou daň správce daně nepředepíše a poplatník daň neplatí. [9]

§ 19 osvobození od daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí

(1) Od daně dědické je osvobozeno nabytí majetku děděním, pokud k němu dochází mezi osobami zařazenými v I. a II. skupině.

(3) Od daně darovací je osvobozeno bezúplatné nabytí majetku, pokud k němu dochází mezi osobami zařazenými v I. a II. skupině. [9]

§ 21 Daňové přiznání

(1) Poplatník je povinen podat místně příslušnému správci daně přiznání k dani dědické a k dani darovací do 30 dnů ode dne, v němž

a) nabylo právní moci rozhodnutí příslušného orgánu, kterým bylo skončeno dědické řízení, jde-li o daň dědickou,

b) došlo k bezúplatnému nabytí movitého majetku nebo jiného majetkového prospěchu nebo byl poskytnut movitý majetek nebo jiný majetkový prospěch do ciziny, jde-li o daň darovací,

c) byla daňovému subjektu doručena smlouva o bezúplatném převodu vlastnictví k nemovitosti nebo o bezúplatném zřízení práva odpovídajícího věčnému břemeni s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí nebo nabyla účinnosti smlouva o bezúplatném převodu vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí, jde-li o daň darovací,

(2) Poplatník je povinen podat místně příslušnému správci daně přiznání k dani z převodu nemovitostí nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž

a) byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí, [9]

[9] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/trojdan/cast2.aspx>

(3) Součástí daňového přiznání je ověřený opis nebo ověřená kopie smlouvy nebo jiné listiny, kterou se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti, a znalecký posudek o ceně zjištěné podle zvláštního právního předpisu, jde-li o úplatný nebo bezúplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti. Jde-li o vklad nemovitosti do společnosti s ručením omezeným nebo do akciové společnosti, součástí daňového přiznání je posudek znalce, kterým se určuje hodnota předmětu vkladu podle obchodního zákoníku nebo znalecký posudek o ceně zjištěné podle zvláštního právního předpisu, je-li základ daně z převodu nemovitostí stanoven podle § 10 odst. 2. Je-li při zvyšování základního kapitálu obchodní společnosti hodnota nemovitosti určena obecně uznávaným nezávislým odborníkem nebo reálnou cenou vykázanou v účetní závěrce podle obchodního zákoníku, součástí daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí je listina osvědčující hodnotu nemovitosti.

(4) Znalecký posudek se nevyžaduje

a) při podání daňového přiznání k dani dědické,

b) při podání daňového přiznání k dani darovací nebo k dani z převodu nemovitostí, jde-li o převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti, který je zcela osvobozen od daně, [9]

3.3 DAŇ Z PŘÍJMU

3.3.1 STRUČNÝ POPIS

Poplatníkem daně z příjmů je ten, kdo příjem obdrží. U daně z příjmů je nutno rozlišovat, zda je poplatníkem fyzická osoba, nebo právnická osoba a zda byla nemovitost zahrnuta do obchodního majetku pro výkon podnikatelské činnosti. Dále rozlišujeme zda se jedná o prodej rodinného domu, bytu anebo jiné nemovitosti.

Pokud fyzická osoba prodává rodinný dům nebo byt, pak příjem z takového prodeje bude od daně z příjmů osvobozen v případě, že:

- v prodáváném rodinném domě bydlel bezprostředně před prodejem a získané peníze použije na uspokojení své bytové potřeby; přičemž lhůta pro koupi nového bytu je stanovena do konce roku následujícího po roce, ve kterém dům prodal, anebo

[9] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/trojdan/cast2.aspx>

- v prodáváném rodinném domě bydlel bezprostředně před prodejem déle než dva roky; anebo

- pokud v prodáváném rodinném domě sice nebydlel, ale vlastnil ho déle než pět let (osvobození od daně z příjmů se při splnění této podmínky vztahuje i na jiné nemovitosti než je rodinný dům anebo byt).

Příjmy z prodeje, na které se nevztahuje osvobození od daně, se uvádí do daňového přiznání, a stávají se tak součástí příjmů, které prodávající v daném roce dosáhl.

Lhůta pro podání daňového přiznání je do 31. března následujícího roku, ve kterém byly příjmy dosaženy. Při počítání daně se příjmy snižují o výdaje vynaložené v souvislosti s prodejem, a to zejména o nabývací cenu nemovitosti a o výdaje spojené s prodejem, kterými mohou být znalecké posudky, platby notáři a zaplacená daň z převodu nemovitosti.

Problematicku daní z příjmů fyzických a právnických osob upravuje zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Pro zdaňovací období 2009 – sazba daně ze základu daně sníženého o nezdanitelnou část základu daně a o odčitatelné položky od základu daně zaokrouhleného na celá sta Kč dolů činí 15 %.

Místně příslušný finanční úřad pro daň z příjmu je finanční úřad podle místa bydliště poplatníka v ČR anebo místa, kde se poplatník převážně zdržuje - u fyzické osoby. U právnické osoby podle sídla poplatníka.

3.3.2 ZÁKON O DANÍCH Z PŘÍJMŮ

Zákon č. 586/1992 Sb. byl v době od 1. ledna 1993 do 31. prosince 2008 změněn 95 novelami, které zahrnují 2432 změn.

U daně z příjmu musíme v první řadě rozlišovat, zda je poplatníkem právnická, či fyzická osoba. [3]

[3] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/cast1.aspx>

3.3.2.1 DAŇ Z PŘÍJMU FYZICKÝCH OSOB

Poplatníky daně z příjmů fyzických osob jsou fyzické osoby (dále jen "poplatníci"), kteří mají na území České republiky bydliště nebo se zde obvykle zdržují, mají daňovou povinnost, která se vztahuje jak na příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky, tak i na příjmy plynoucí ze zdrojů v zahraničí. [3]

Fyzické osoby, které nejsou občany ČR mají daňovou povinnost, která se vztahuje pouze na příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky, pokud to mezinárodní smlouvy nestanoví jinak. [3]

Předmětem daně z příjmů fyzických osob (dále jen "daň") jsou:

- a) příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky (§ 6),
- b) příjmy z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti (§ 7),
- c) příjmy z kapitálového majetku (§ 8),
- d) příjmy z pronájmu (§ 9),
- e) ostatní příjmy (§ 10). [3]

Při prodeji nemovitostí se jedná o ostatní příjmy dle §10 zákona o daních z příjmů.

Předmětem daně mimo jiné nejsou:

- příjmy získané převodem majetku mezi osobami blízkými v souvislosti s předčasným ukončením provozování zemědělské činnosti zemědělského podnikatele [3]
- příjem plynoucí z vypořádání mezi podílovými spoluvlastníky rozdělením majetku podle velikosti jejich podílů, příjmy z vypořádání společného jmění manželů [3]

§ 4 Osvobození od daně:

Od daně jsou osvobozeny

a) příjmy z prodeje rodinného domu, bytu, včetně podílu na společných částech domu nebo spoluvlastnického podílu, včetně souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště nejméně po dobu 2 let bezprostředně před prodejem.

[3] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/cast1.aspx>

Obdobně se postupuje také u příjmů z prodeje rodinného domu, bytu, včetně podílu na společných částech domu nebo spoluvlastnického podílu, včetně souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště bezprostředně před prodejem po dobu kratší dvou let a použije-li získané prostředky na uspokojení bytové potřeby. Pro osvobození příjmů plynoucích manželům z jejich společného jmění postačí, aby podmínky pro jeho osvobození splnil jen jeden z manželů, pokud majetek, kterého se osvobození týká, není nebo nebyl zařazen do obchodního majetku jednoho z manželů. Osvobození se nevztahuje na příjmy z prodeje tohoto bytu nebo domu, pokud je nebo byl zahrnut do obchodního majetku pro výkon podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti, a to do 2 let od jeho vyřazení z obchodního majetku. Osvobození se dále nevztahuje na příjmy, které plynou poplatníkovi z budoucího prodeje rodinného domu, bytu, včetně podílu na společných částech domu nebo spoluvlastnického podílu na tomto majetku, včetně souvisejícího pozemku, uskutečněného v době do 2 let od nabytí, a z budoucího prodeje rodinného domu, bytu, včetně podílu na společných částech domu nebo spoluvlastnického podílu na tomto majetku, včetně souvisejících pozemků, uskutečněného v době do 2 let od jeho vyřazení z obchodního majetku, i když kupní smlouva bude uzavřena až po 2 letech od nabytí nebo po 2 letech od vyřazení z obchodního majetku, [3]

b) příjmy z prodeje nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor neuvedených pod písmenem a) přesáhne-li doba mezi nabytím a prodejem dobu pěti let. V případě, že jde o prodej nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor nabytých děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem (manželkou), zkracuje se doba pěti let o dobu, po kterou byla nemovitost prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele nebo zůstavitelů, pokud nemovitost byla nabývána postupným děděním v řadě přímé nebo manželem (manželkou). Osvobození se nevztahuje na příjmy z prodeje nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor včetně nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor pokud jsou nebo byly zahrnuty do obchodního majetku pro výkon podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti, a to do pěti let od jejich vyřazení z obchodního majetku. [3]

[3] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/cast1.aspx>

Osvobození se dále nevztahuje na příjmy, které plynou poplatníkovi z budoucího prodeje nemovitosti, bytu nebo nebytového prostoru, uskutečněného v době do pěti let od nabytí, a z budoucího prodeje nemovitostí, bytů nebo nebytového prostoru, uskutečněného v době do pěti let od jejich vyřazení z obchodního majetku, i když kupní smlouva bude uzavřena až po pěti letech od nabytí nebo po pěti letech od vyřazení z obchodního majetku. V případě prodeje pozemku nabytého prodávajícím od pozemkového úřadu výměnou v rámci pozemkových úprav podle zvláštního právního předpisu, se doba 5 let zkracuje o dobu, po kterou prodávající vlastnil původní pozemek, který byl směněn, a tato doba se započítává i do doby, která běží od vyřazení směněného pozemku z obchodního majetku, [3]

g) náhrady přijaté v souvislosti s nápravou některých majetkových křivd podle zvláštních právních předpisů, příjmy z prodeje nemovitostí, movitých věcí nebo cenných papírů vydaných podle zvláštních předpisů, příplatek (příspěvek) k důchodu podle zvláštních právních předpisů nebo úroky ze státních dluhopisů vydaných v souvislosti s rehabilitačním řízením o nápravách křivd. Příjmy z prodeje nemovitostí vydaných v souvislosti s nápravou některých majetkových křivd podle zvláštních právních předpisů jsou osvobozeny i v případě, jestliže v době mezi nabytím a prodejem nemovitosti došlo k vypořádání mezi podílovými spoluvlastníky rozdělením nemovitosti podle velikosti jejich podílů nebo jestliže byly byty nebo nebytové prostory vymezeny jako jednotky podle zvláštního právního předpisu, [3]

r) příjmy z převodu členských práv družstva, z převodu majetkových podílů na transformovaném družstvu, z převodu účasti na obchodních společnostech nebo z prodeje cenných papírů neuvedených pod písmenem w), přesahuje-li doba mezi nabytím a převodem dobu 5 let. Doba 5 let mezi nabytím a převodem členských práv družstva, majetkových podílů na transformovaném družstvu nebo účasti na obchodní společnosti se zkracuje o dobu, po kterou poplatník byl společníkem obchodní společnosti nebo členem družstva před přeměnou této společnosti nebo družstva. Jsou-li splněny podmínky uvedené v § 23b nebo 23c, doba 5 let mezi nabytím a převodem se nepřerušuje při výměně podílů, fúzi společností nebo rozdělení společnosti. Osvobození se nevztahuje na příjmy z převodu členských práv družstva, z převodu účasti na obchodních společnostech nebo z prodeje cenných papírů, pokud byly pořízeny z obchodního majetku poplatníka, a to do 5 let po ukončení jeho podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti. [3]

[3] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/cast1.aspx>

Osvobození se dále nevztahuje na příjmy, které plynou poplatníkovi z budoucího převodu členských práv družstva, z převodu dalšího podílu na transformovaném družstvu, z převodu účasti na obchodních společnostech nebo z prodeje cenných papírů v době do 5 let od nabytí, a z budoucího převodu členských práv družstva, z převodu účasti na obchodních společnostech nebo z prodeje cenných papírů pořízených z jeho obchodního majetku, pokud příjmy z tohoto převodu plynou v době do 5 let od ukončení podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti poplatníka, i když smlouva o převodu bude uzavřena až po 5 letech od nabytí nebo od ukončení podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti, [3]

u) příjem získaný formou nabytí vlastnictví k bytu jako náhrady za uvolnění bytu, a dále náhrada (odstupné) za uvolnění bytu, vyplacená uživateli bytu za podmínky, že náhradu (odstupné) použil nebo použije na uspokojení bytové potřeby nejpozději do jednoho roku následujícího po roce, v němž náhradu (odstupné) přijal. Tento příjem je osvobozen i v případě, že částku odpovídající náhradě (odstupnému) vynaložil na obstarání bytové potřeby v době jednoho roku před jejím obdržením. Přijetí náhrady (odstupného) oznámí poplatník správci daně do konce zdaňovacího období, ve kterém k jejímu přijetí došlo. Obdobně se postupuje i u příjmů z úplatného převodu práv a povinností spojených s členstvím v družstvu, pokud v souvislosti s tímto převodem bude zrušena nájemní smlouva k bytu, použije-li poplatník získané prostředky na uspokojení bytové potřeby; obdobně se postupuje také u příjmů z prodeje rodinného domu, bytu, včetně podílu na společných částech domu nebo spoluvlastnického podílu, včetně souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště bezprostředně před prodejem po dobu kratší dvou let a použije-li získané prostředky na uspokojení bytové potřeby, [3]

zg) příjmy vlastníka bytu nebo nebytového prostoru plynoucí jako důsledek úhrady výdajů (nákladů) na opravy, údržbu a technické zhodnocení společných částí domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu o vlastnictví bytů ve věcném plnění, pokud tak vyplývá ze smlouvy o výstavbě dalšího bytu, nebo nebytového prostoru, popřípadě jejich částí za předpokladu, že se vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě písemně dohodnou o úhradě uvedených nákladů a výdajů jinak než podle výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu, nebo tak stanoví zvláštní právní předpis, [3]

[3] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/cast1.aspx>

za) příjmy nabyvatele bytu, garáže a ateliéru, popřípadě spoluvlastnického podílu na nebytovém prostoru, přijaté v souvislosti se vzájemným vypořádáním prostředků podle § 24 odst. 7 a 8 zákona o vlastnictví bytů [3]

2) Doba mezi nabytím a prodejem se nepřerušuje, pokud v době mezi nabytím a prodejem došlo

a) k vypořádání mezi podílovými spoluvlastníky domu včetně příslušné poměrné části společných prostor nebo rodinného domu včetně souvisejících pozemků, rozdělením podle velikosti jejich podílů,

b) k tomu, že v budově byly byty nebo nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního právního předpisu ,

c) k zániku nebo vypořádání společného jmění manželů

d) k rozdělení pozemku.

§ 5 Základ daně a daňová ztráta

Základem daně je částka, o kterou příjmy plynoucí poplatníkovi ve zdaňovacím období, za které se pro účely daně z příjmů fyzických osob považuje kalendářní rok, přesahují výdaje prokazatelně vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení, pokud dále u jednotlivých příjmů podle § 6 až 10 není stanoveno jinak.

U poplatníka, kterému plynou ve zdaňovacím období souběžně dva nebo více druhů příjmů uvedených v § 6 až 10, je základem daně součet dílčích základů daně zjištěných podle jednotlivých druhů příjmů s použitím ustanovení odstavce 1.

Od základu daně lze dále odečíst:

Dle §15 nezdanitelné části základu daně – dary, zaplacené úroky z úvěru, zaplacený příspěvek na penzijní připojištění se státním příspěvkem (takto lze odečíst úhrn zaplacených příspěvků sníženého o Kč 6000,- maximálně však Kč 12000,-), zaplacené pojistné na soukromém životním pojištění při splnění zákonných podmínek, maximálně však v úhrnu Kč 12000,- . [3]

[3] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/cast1.aspx>

Dle § 34 položky odčitatelné od základu daně – ztrátu, která vznikla za předchozí zdaňovací období (nejdéle 5 zdaňovacích období před), náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje, [10]

§ 16 Sazba daně

Sazba daně ze základu daně sníženého o nezdanitelnou část základu daně a o odčitatelné položky od základu daně zaokrouhleného na celá sta Kč dolů činí 15%. [3]

3.3.2.2 DAŇ Z PŘÍJMŮ PRÁVNICKÝCH OSOB

§ 17 Poplatníci daně z příjmů právnických osob

(1) Poplatníky daně z příjmů jsou osoby, které nejsou fyzickými osobami, a i organizační složky státu podle zvláštního právního předpisu (dále jen "poplatníci").

(3) Poplatníci, kteří mají na území České republiky své sídlo nebo místo svého vedení, kterým se rozumí adresa místa, ze kterého je poplatník řízen (dále jen "sídlo"), mají daňovou povinnost, která se vztahuje jak na příjmy plynoucí ze zdroje na území České republiky, tak i na příjmy plynoucí ze zdrojů v zahraničí.

(4) Poplatníci, kteří nemají na území České republiky své sídlo, mají daňovou povinnost, která se vztahuje pouze na příjmy ze zdrojů na území České republiky. [11]

§ 17a Zdaňovací období

Zdaňovacím obdobím je

a) kalendářní rok,

b) hospodářský rok ,

c) období od rozhodného dne fúze nebo převodu jmění na společníka anebo rozdělení obchodní společnosti nebo družstva do konce kalendářního roku nebo hospodářského roku, ve kterém byly fúze nebo převod jmění na společníka anebo rozdělení zapsány v obchodním rejstříku, nebo [11]

[3] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/cast1.aspx> - dne 26. 12. 2009

[10] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/cast3.aspx> - dne 26. 12. 2009

[11] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/cast2.aspx> - dne 26. 12. 2009

d) účetní období, pokud je toto účetní období delší než nepřetržitě po sobě jdoucích dvanáct měsíců. [11]

§ 18 Předmět daně

(1) Předmětem daně jsou příjmy (výnosy) z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem (dále jen "příjmy"), není-li dále stanoveno jinak. [11]

§ 21 Sazba daně

Sazba daně činí 20 % (S účinností od 1.1.2010 se sazba mění na 19%). [11]

3.3.2.3 SPOLEČNÁ USTANOVENÍ PRO DAŇ Z PŘÍJMŮ FO A PO

§ 23 Základ daně

(1) Základem daně je rozdíl, o který příjmy, s výjimkou příjmů, které nejsou předmětem daně, a příjmů osvobozených od daně, převyšují výdaje (náklady), a to při respektování jejich věcné a časové souvislosti v daném zdaňovacím období, upravený podle následujících odstavců.

(2) Pro zjištění základu daně se vychází

a) z výsledku hospodaření (zisk nebo ztráta), a to vždy bez vlivu Mezinárodních účetních standardů, u poplatníků, kteří vedou účetnictví. Poplatník, který sestavuje účetní závěrku podle Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropských společenství, pro účely tohoto zákona použije ke zjištění výsledku hospodaření a pro stanovení dalších údajů rozhodných pro stanovení základu daně zvláštní právní předpis. Při stanovení základu daně se nepřihlíží k zápisům v knihách podrozvahových účtů, není-li v tomto zákoně stanoveno jinak. Pro zjištění základu daně veřejné obchodní společnosti a komanditní společnosti se vychází z výsledku hospodaření upraveného o převod podílů na výsledku hospodaření společníkům veřejné obchodní společnosti nebo komplementářům komanditní společnosti,

b) z rozdílu mezi příjmy a výdaji u poplatníků, kteří nevedou účetnictví. [10]

[10] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/cast3.aspx>

Daňové přiznání

§ 38g Daňové přiznání k dani z příjmů fyzických osob

Daňové přiznání je povinen podat každý, jehož roční příjmy, které jsou předmětem daně z příjmů fyzických osob, přesáhly 15 000 Kč, pokud se nejedná o příjmy od daně osvobozené nebo o příjmy, z nichž je daň vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně. Daňové přiznání je povinen podat i ten, jehož roční příjmy, které jsou předmětem daně z příjmů fyzických osob, nepřesáhly 15 000 Kč, ale vykazuje daňovou ztrátu.

V daňovém přiznání poplatník uvede veškeré příjmy, které jsou předmětem daně, kromě příjmů od daně osvobozených, příjmů. [10]

§ 38m Daňové přiznání k dani z příjmů právnických osob

Daňové přiznání se podává i v případě, kdy je vykázán základ daně ve výši nula nebo je vykázána daňová ztráta. [10]

3.4 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

V případě, že je prodávající plátcem DPH, pak je třeba zamyslet se i nad touto daní. V zákoně č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty jsou upraveny podmínky pro osvobození od DPH.

Prodej staveb, bytů a nebytových prostor je od DPH osvobozený v případě, že k převodu dojde po uplynutí tří let od první kolaudace.

Není-li splněna uvedená podmínka, pro převod bytového domu, rodinného domu, anebo bytu se musí přičíst základní sazba DPH ve výši 19% (od roku 2010 – 20%), s výjimkou tzv. staveb pro sociální bydlení, kde se uplatní snížená sazba DPH ve výši 9% (od roku 2010 – 10%).

Bytem pro sociální bydlení se rozumí byt, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 120m². Celkovou podlahovou plochou bytu pro sociální bydlení se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu. Do celkové podlahové plochy bytu pro sociální bydlení se nezapočítává podíl na společných částech domu.

[10] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/cast3.aspx>

Rodinným domem pro sociální bydlení se rozumí rodinný dům, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 350 m². Celkovou podlahovou plochou rodinného domu pro sociální bydlení se rozumí součet podlahových ploch všech místností rodinného domu. Bytovým domem pro sociální bydlení se rozumí bytový dům, v němž nejsou jiné byty než byty pro sociální bydlení. Místností se rozumí místně a prostorově uzavřená část stavby, vymezená podlahovou plochou, stropem a pevnými stěnami

S DPH dále musíme počítat i v případě nové výstavby a při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou již dokončené stavby, nebo v souvislosti s opravou těchto staveb. Při poskytnutých pracích od plátce DPH bude cena navýšena o sazbu DPH, ve výši 9% (od 1.1.2010 – 10% dále jen snížená sazba) nebo 19% (od 1.1.2010 – 20% dále jen základní sazba). Snížená sazba se použije v případě, že se stavební práce od plátce DPH uskutečňují pro byt, či dům určený pro bydlení. U nové výstavby se musí jednat o sociální výstavbu.

Při stavebních a montážních pracích spojených se změnou již dokončené stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně jejich příslušenství, nebo v souvislosti s opravou těchto staveb již nemusíme kontrolovat metry, protože snížená sazba DPH se uplatní vždy, pokud jsou práce provedeny v prostorách určených pro bydlení.

Místně příslušný finanční úřad pro daň z přidané hodnoty je finanční úřad podle místa bydliště plátce v ČR anebo místa, kde se osoba převážně zdržuje u fyzické osoby. U právnické osoby podle sídla plátce.

4 STRUČNÝ PŘEHLED VÝVOJE DANÍ

Vzhledem k častým novelám českých zákonů a k zaměření diplomové práce je níže uveden jen lehký nástin vývoje některých výše zmiňovaných daní.

4.1. DAŇ Z PŘÍJMŮ PRÁVNICKÝCH OSOB

Sazba daně z příjmů právnických osob prošla četnými změnami:

Tabulka 4: Vývoj sazeb daně z příjmů PO

rok	sazba v %
2003	31
2004	28
2005	26
2006,2007	24
2008	21
2009	20
2010	19

Zdroj: <http://www.ucetnikavarna.cz/uzitecne-tabulky/vyvoj-sazby-dane-z-prijmu-pravnickych-osob/> [12]

4.2 DAŇ Z PŘÍJMŮ FYZICKÝCH OSOB

Sazba daně z příjmů FO prošla také mnoha novelami. Do roku 2007 byla sazba daně z příjmů FO progresivní. Progresivní výpočet daně znamená, že dle výdělku byla zvolena daňová sazba, ze které byla počítána daň. Od roku 2008 byla uzákoněna jednotná daň z příjmů FO ve výši 15%.

Tabulka 5: Vývoj sazby fyzických osob - rok 2003 - 2005

2003, 2004, 2005			
Základ daně		Daň přesahujícího	Ze základu
od Kč	do Kč		
0	109.200	15%	
109.200	218.400	16.380 + 20%	109.200
218.400	331.200	38.220 + 25%	218.400
331.200	a více	66.420 + 32%	331.200

Zdroj: <http://www.ucetnikavarna.cz/up/cs/uzitecne-tabulky/vyvoj-sazby-dane-z-prijmu-fyzickych-osob/> [14]

[12] <http://www.ucetnikavarna.cz/uzitecne-tabulky/vyvoj-sazby-dane-z-prijmu-pravnickych-osob/>

Tabulka 6: Vývoj sazby fyzických osob - rok 2006, 2007

2006, 2007			
Základ daně		Daň přesahujícího	Ze základu
od Kč	do Kč		
0	121.200	12%	
121.200	218.400	14.544 + 19%	109.200
218.400	331.200	33.012 + 25%	218.400
331.200	a více	61.212 + 32%	331.200

zdroj: <http://www.ucetnikavarna.cz/up/cs/uzitecne-tabulky/vyvoj-sazby-dane-z-prijmu-fyzickych-osob/> [14]

4.3 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Tabulka 7: Vývoj sazeb DPH – rok 1993 - 2010:

Období	Základní sazba	Snížená sazba
1.1.1993 – 31.12.1994	23%	5%
1.1.1995 – 30.4.2004	22%	5%
1.5.2004 – 31.12.2007	19%	5%
1.1.2008 – 31.12.2009	19%	9%
od 1.1.2010	20%	10%

Zdroj: <http://www.berne.cz/danova-teorie/vyvoj-sazeb-dph-v-cr/> [13]

[13] <http://www.berne.cz/danova-teorie/vyvoj-sazeb-dph-v-cr/>

[14] <http://www.ucetnikavarna.cz/up/cs/uzitecne-tabulky/vyvoj-sazby-dane-z-prijmu-fyzickych-osob/>

5 PRAKTICKÁ ČÁST

V této části se budu zabývat praktickými příklady daňového zatížení, které může nastat při obchodování s nemovitostmi, a jejich vlivem na cenu nemovitosti.

Pomocí příkladů budu provádět analýzu daňového zatížení z hlediska daně z nemovitostí, daně z převodu nemovitostí, daně z příjmů, daně z přidané hodnoty, daně dědické a daně darovací.

Příklady budou rozděleny z pohledu prodávajícího, kupujícího a nájemce a daňových subjektů na fyzické osoby, osoby samostatně výdělečně činné a právnické osoby.

Závěrem praktické části bude přehledné shrnutí s vyhodnocením, které daně je poplatník povinen zaplatit při prodeji, nákupu a nájmu nemovitosti a v jakých termínech musí daňové subjekty podat daňové přiznání a zaplatit daň.

6 DAŇOVÁ ZÁTĚŽ Z POHLEDU PRODÁVAJÍCÍHO

Při prodeji nemovitostí vzniká řada daňových zatížení. Před prodejem nemovitosti je nutné zvážit veškeré daňové dopady a případně se jim snažit předcházet a minimalizovat tak velikost daňové povinnosti.

Daňovou povinnost lze minimalizovat zejména u daně z příjmu a případně DPH, při splnění podmínek pro osvobození. Daň z nemovitostí a daň z převodu nemovitostí poplatník zaplatí vždy.

Prodávajícím může být fyzická osoba, osoba samostatně výdělečně činná (fyzická osoba podnikatel), který má nemovitost zahrnutou v obchodním majetku, či právnická osoba.

Pro přehlednost budeme uvažovat prodej rodinného domu, či bytu v hodnotě Kč 1.000.000,-.

6.1 DAŇOVÉ ZATÍŽENÍ FYZICKÉ OSOBY

Fyzická osoba je zatížena následujícími daněmi:

- daň z nemovitostí – související s vlastnictvím nemovitosti
- daň z převodu nemovitostí – daň spojená s prodejem nemovitosti
- daň z příjmů

6.1.1 DAŇ Z NEMOVITOSTÍ

Daňové přiznání k dani z nemovitostí se podává do 31. ledna příslušného roku, dle stavu k 1.1 daného roku. Daň je poté splatná, dle výše daňové povinnosti buď jednorázově, nebo ve dvou splátkách.

Přiznání k dani z nemovitostí se podává jen jednou, v dalších letech už musí poplatník jen platit daň v termínech splatnosti. Finanční úřady rozesílají začátkem kalendářního roku daňové složenky, které nejsou zpoplatněny a upozorňují poplatníka na termín splatnosti daně z nemovitostí. Dochází-li během kalendářního roku k jakýmkoliv změnám, s výjimkou změny cen pozemků, staveb, nebo koeficientů, musí poplatník podat dílčí daňové přiznání k dani z nemovitostí s uvedením změn a přepočítanou výší daňové povinnosti.

Při prodeji nemovitosti má povinnost zaplatit daň z nemovitosti ten vlastník, který disponoval nemovitostí k 1. 1. daného roku. Vzhledem k tomu, že je daň splatná až k 31. 5. je dosti pravděpodobné, že při prodeji do tohoto data původní vlastník ještě neměl zaplacenou daň z nemovitostí a po prodeji ji s největší pravděpodobností ani nezaplatí.

Je proto vhodné si tuto skutečnost zjistit a platební podmínky poplatníků zakotvit přímo do smlouvy o prodeji nemovitosti, aby nedocházelo k případným nedoplatkům a z toho vznikajících penále a úroků z prodlení.

V roce prodeje dle domluvy zaplatí daň původní, nebo nový vlastník. Přiznání k dani z nemovitostí nový vlastník podává do konce ledna následujícího roku.

Je-li nemovitost koupena a vložena do katastru např. 21. 9. 2009, přiznání k dani nemovitostí musí být podáno do 31. 1. 2010.

Na rozdíl od ostatních daní, u kterých je nejdůležitějším údajem cena, u daně z nemovitostí je počítáno s podlahovou plochou (u bytu) a se zastavěnou plochou (u rodinného domu).

Tabulka 8: Výpočet daně z nemovitostí – FO (prodávající)- rok 2009:

základní informace

Nemovitost	byt Brno
Podlahová plocha	45m ²

Výpočet rok 2009

popis	pomocný výpočet	výsledek
koeficient		1,2
základ daně	45 x 1,2	54 m ²
sazba daně		Kč 1,-
koeficient dle počtu obyvatel	Brno(nad 50tis.)	3,5
výsledná sazba daně	3,5 x 1	3,5 Kč/m ²
daň ze staveb	54 x 3,5	Kč 189,-

Zdroj: zpracováno autorkou

K výše uvedenému příkladu je zpracováno Přiznání k dani z nemovitostí – viz příloha č. 1.

V roce 2010 došlo ke zvýšení sazby daně z nemovitostí o 100%:

Tabulka 9: Výpočet daně z nemovitostí – FO (prodávající)- za rok 2010

popis	pomocný výpočet	výsledek
koeficient		1,2
základ daně	45 x 1,2	54 m2
sazba daně		Kč 2,-
koeficient dle počtu obyvatel	Brno(nad 50tis.)	3,5
výsledná sazba daně	3,5 x 2	7 Kč/m2
daň ze staveb	54 x 7	Kč378,-

Zdroj: zpracováno autorkou

6.1.2 DAŇ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

Prodávající je povinen do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí, podat přiznání k dani z převodu nemovitostí a v tomto termínu i zaplatit daň.

Vklad práva zapsán dne 15. 4. 2009 do katastru nemovitostí.

Tabulka 10: Výpočet daně z převodu nemovitostí FO (prodávající) - rok 2009:

Prodejní cena	Kč 1.000.000,-
Cena zjištěná	Kč 1.200.000,-
Sazba daně	3%
Daň	Kč 36.000,-

Zdroj: zpracováno autorkou

Daň z převodu nemovitostí ve výši 3% se počítá z ceny vyšší, v porovnání ceny prodejní a ceny zjištěné.

Osvobození od daně z převodu nemovitostí se vztahuje jen na malé množství případů. Jedná se především o převody státních nemovitostí a dále pak jsou od daně z převodu nemovitostí osvobozeny první úplatné převody nebo přechody vlastnictví k novostavbám, což je logické z hlediska např. developerské výstavby.

Přiznání k dani z převodu nemovitostí musí být podáno do 31. 7. 2009.

Splatnost daně je v termínu podání daňového přiznání, a to do 31. 7. 2009.

K výše uvedenému příkladu je zpracováno Přiznání k dani z převodu nemovitostí – viz příloha č. 2.

6.1.3 DAŇ Z PŘÍJMŮ FYZICKÝCH OSOB

Není-li nemovitost vložena do obchodního majetku, je prodej nemovitosti osvobozen od daně z příjmu v případě splnění „časového testu“, což znamená, že prodávající v prodávané nemovitosti měl po dobu 2 let bezprostředně před prodejem bydliště. Pokud tato podmínka není splněna, ale prodávající použije finanční prostředky pro uspokojení bytové potřeby v následujícím roce, je prodej také osvobozen od daně z příjmů. Osvobození se dále vztahuje na příjmy plynoucí z prodeje nemovitosti, kterou poplatník vlastní 5 let, a ve které nebydlel.

V případě, kdy prodávající nesplní žádnou z podmínek pro osvobození, vstupuje příjem z prodeje nemovitosti do zdanitelných příjmů Kč 1.000.000,-. Při počítání základu daně se příjmy snižují o výdaje vynaložené v souvislosti s prodejem nemovitosti, a to zejména o nabývací cenu nemovitosti a o výdaje spojené s prodejem nemovitosti, kterými mohou být znalecké posudky, platby notáři a zaplacená daň z převodu nemovitostí.

Příjem z prodeje nemovitosti je zdaňován dle §10 zákona o daních z příjmů, což jsou ostatní příjmy.

Tabulka 11: Výpočet daně z příjmů FO (prodávající)- příjmy dle §10 zákona o daních z příjmů, rok 2009:

Příjmy	Kč
Prodejní cena nemovitosti	1.000.000,-

Výdaje	Kč
nabývací cena nemovitosti	500.000,-
znalecké posudky, notář, daň z nemovitosti	20.000,-
zaplacená daň z převodu nemovitosti	36.000,-

Základ daně = příjmy - výdaje	444.000,-
-------------------------------	-----------

Zdroj: zpracováno autorkou

Příjmy dle § 6 příjmy ze závislé činnosti a funkčních požitků:

Poplatník je dále zaměstnán u firmy Zetor a.s.. Vzhledem k tomu, že v roce 2009 prodal byt, čímž mu vznikly jiné příjmy, než příjmy ze závislé činnosti, musí podávat Přiznání k dani z příjmů fyzických osob.

Na žádost pana Nováka zaměstnavatel vystaví Potvrzení o zdanitelných příjmech, kde je mimo jiné uvedeno:

Tabulka 12: Výpočet daně z příjmů FO (prodávající)-příjmy dle §6 zákona o daních z příjmů rok 2009:

Příjmy dle §6 - rok 2009	Kč
Příjmy ze závislé činnosti	255.888,-
Úhrn pojistného	87.005,-
Základ daně dle §6	342.893,-
Zaplacené zálohy na daň	26.670,-

Zdroj: zpracováno autorkou

Jiné příjmy poplatník v roce 2009 neměl.

Tabulka 13: Výpočet daně z příjmů FO(prodávající) za rok 2009

Základ daně dle §6	Kč 342.893,-
Základ daně dle § 10	Kč 444.000,-
Zaokrouhlení na celá sta dolů	Kč 786.800,-
Sazba daně	15%
Daň	Kč 118.020,-

Zdroj: zpracováno autorkou

V roce 2009 měl poplatník nárok na slevu na poplatníka ve výši Kč 24.840,-. Poplatník je ženatý, manželka s ním žije ve společné domácnosti a je na rodičovské dovolené. Manželka nepobírá žádné zdanitelné příjmy. Poplatník si při splnění této podmínky může uplatnit slevu na manželku Kč 24.840,-. Poplatník má jedno dítě ve věku 2 let, které s ním žije ve společné domácnosti, může si tak uplatnit daňové zvýhodnění na dítě ve výši Kč 10.680,-.

Tabulka 14: Souhrn slev a daňových zvýhodnění FO rok 2009

Souhrn slev a daňových zvýhodnění	Kč
sleva na poplatníka	24.840,-
sleva na manželku	24.840,-
daň zvýhodnění na dítě	10.680,-
CELKEM	60.360,-

Zdroj: zpracováno autorkou

Tabulka 15: Výpočet daně z příjmů FO rok 2009

Popis	Kč
daň	118.020,-
slevy na dani	60.360,-
zaplacené zálohy	26.670,-
Daňová povinnost	30.990,-

Zdroj: zpracováno autorkou

Lhůta pro podání Přiznání k dani z příjmů fyzických osob za rok 2009 je 31. 3. 2010. V tomto termínu je daň i splatná.

K výše uvedenému příkladu je zpracováno Přiznání k dani z příjmů FO – viz příloha č. 3.

6.1.4 SOUHRN DAŇOVÉHO ZATÍŽENÍ FYZICKÉ OSOBY ZA ROK 2009

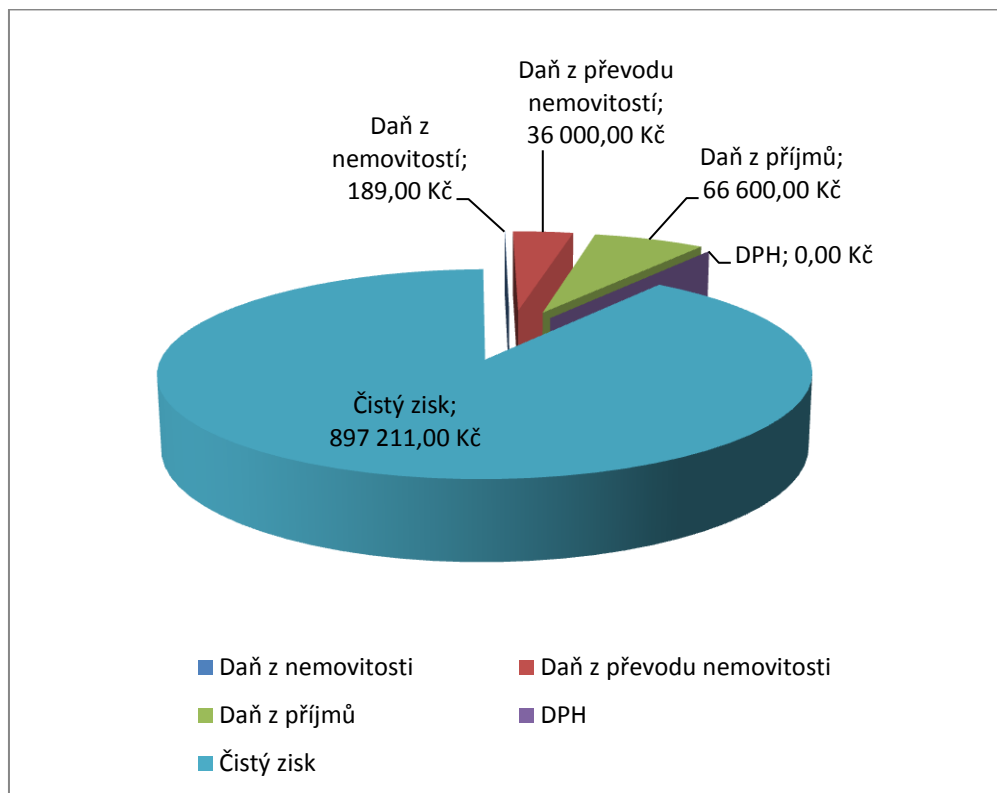
Prodej nemovitosti je zatížen hned třemi daňovými povinnostmi. Daní z nemovitostí, daní z převodu nemovitostí a dani z příjmů fyzických osob, která po očištění příjmu ze zaměstnání dle §6, činí Kč 66.600,-(základ daně 444.000 x 15%, uvažujeme-li čistou daň z prodeje nemovitosti, bez možných slev, které by poplatník využil, bez ohledu na prodej nemovitosti).

Tabulka 16: Souhrn daňového zatížení fyzické osoby (prodávající) za rok 2009

Souhrn daňového zatížení	Kč
daň z nemovitostí	189,-
daň z převodu nemovitostí	36.000,-
daň z příjmů fyzických osob	66.600,-
DPH	0,-
CELKEM	102.789,-

Zdroj: zpracováno autorkou

Graf 1: Přehled daňového zatížení a čistého zisku z nemovitosti – FO (prodávající) – rok 2009



Zdroj: zpracováno autorkou

6.2 DAŇOVÉ ZATÍŽENÍ OSVČ

Osoba samostatně výdělečně činná (dále jen OSVČ) je zatížena následujícími daněmi:

- daň z nemovitostí – související s vlastnictvím nemovitosti
- daň z převodu nemovitostí – daň spojená s prodejem nemovitosti
- daň z příjmů fyzických osob
- daň z přidané hodnoty (DPH) – v případě, je-li OSVČ plátcem daně z přidané hodnoty a od prvního nabytí nebo kolaudace neuplynuly tři roky.

6.2.1 DAŇ Z NEMOVITOSTÍ

Pravidla daně z nemovitostí u OSVČ jsou identická, jako u daně z nemovitostí u fyzické osoby, které jsou popisované v části diplomové práce 6.1.1., s jediným rozdílem. Zmiňovaným rozdílem je sazba daně. U nemovitostí užívaných pro ostatní podnikatelskou činnost sazba daně činí Kč 10,-.

Tabulka 17: Výpočet daně z nemovitostí – OSVČ(proávající) - rok 2009 (2010)základní informace

Nemovitost	byt Brno
Podlahová plocha	45m ²

Výpočet rok 2009

popis	pomocný výpočet	výsledek
koeficient		1,2
základ daně	45 x 1,2	54 m ²
sazba daně		Kč 10,-
koeficient dle počtu obyvatel	Brno (nad 50tis.)	3,5
výsledná sazba daně	3,5 x 10	35 Kč/m ²
daň ze staveb	54 x 35	Kč 1 890,-

Zdroj: zpracováno autorkou

V roce 2010, na rozdíl u nemovitostí neužívaných k podnikatelským účelům nedošlo k navýšení sazby daně. Sazba daně pro nemovitosti užívané k podnikatelské činnosti zůstala stejná, jako v roce 2009.

V případě, je-li nemovitost vložena do obchodního majetku, je třeba vzít v úvahu, zda je nemovitost užívaná pro podnikatelskou činnost, či nikoliv. Toto zjištění je základem pro správné rozhodnutí o výši sazby daně.

Lhůty pro podání přiznání a splatnost daně jsou popisovány v bodě 6.1.1 diplomové práce.

6.2.2 DAŇ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

Daň z převodu nemovitostí je počítána identicky jako u fyzické osoby – viz bod 6.1.2.

Tabulka 18: Výpočet daně z převodu nemovitosti-OSVČ(proávající) - rok 2009:

Prodejní cena	Kč 1.000.000,-
Cena zjištěná	Kč 1.200.000,-
Sazba daně	3%
Daň	Kč 36.000,-

Zdroj: zpracováno autorkou

Lhůty pro podání přiznání a splatnost daně jsou popisovány v bodě 6.1.2 diplomové práce.

6.2.3 DAŇ Z PŘÍJMŮ FYZICKÝCH OSOB - OSVČ

V případě, je-li nemovitost vložena do obchodního majetku, její prodej není nikdy osvobozen od daně z příjmů. V období, kdy je nemovitost v obchodním majetku, si může podnikatel uplatňovat daňové odpisy nemovitosti, což znamená, že může odepisovat rovnoměrně, či zrychleně, dle zákona o daních z příjmů a rozpouštět tak do daňových nákladů část zůstatkové ceny nemovitosti. Výjimku tvoří pozemky, které se dle zákona o daních z příjmů neodepisují.

Při prodeji nemovitosti si může podnikatel jako výdaj proti příjmu z prodeje uplatnit její zůstatkovou cenu (což znamená zbývajících neodepsaná část nemovitosti) a výdaje související s prodejem, jako jsou např. notářské poplatky, znalecký posudek, daň z převodu nemovitostí, je-li zaplacená, apod..

Při prodeji pozemku se proti příjmu použije jako výdaj nabývací cena, ale pouze do výše ceny příjmu z pozemku, což znamená, že není možné být při tomto prodeji ve ztrátě.

U OSVČ příjem z prodeje nemovitosti vložené do obchodního majetku patří do příjmů dle § 7 zákona o daních z příjmů - příjmy z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti.

Prodej nemovitosti vložené do obchodního majetku:

Tabulka 19: Výpočet daně z příjmů - FO OSVČ (prodávající) rok 2009

Příjmy	Kč
Prodej nemovitosti	1.000.000,-
Příjmy z podnikání	700.000,-

Výdaje	Kč
zůstatková cena nemovitosti	500.000,-
znalecké posudky, notář, daň z nemovitosti	27.000,-
zaplacená daň z převodu nemovitosti	36.000,-
ostatní výdaje z podnikání	450.000,-

Základ daně = příjmy - výdaje	687.000,-
-------------------------------	-----------

Zdroj: zpracováno autorkou

Poplatník dosáhl ztráty z podnikání, za zdaňovací období roku 2006 ve výši Kč 204.000,-.

Poplatník je ženatý a jeho manželka s ním žije ve společné domácnosti a je na rodičovské dovolené. Manželka doloží čestným prohlášením, že nepobírá žádné zdanitelné příjmy. Při splnění této podmínky si může poplatník uplatnit slevu na manželku ve výši Kč 24.840,-. Poplatník má jedno dítě ve věku 2 let, které s ním žije ve společné domácnosti, může si tak uplatnit daňové zvýhodnění na dítě ve výši Kč 10.680,-.

Tabulka 20: Výpočet daně z příjmů OSVČ (prodávající)- rok 2009

Základ daně dle §7	Kč 687.000,-
Daňová ztráta z roku 2006	Kč 204.000,-
Základ daně zaokrouhlený na celá sta dolů	Kč 483.000,-
Sazba daně	15%
Daň	Kč 72.450,-

Souhrn slev a daňových zvýhodnění	Kč
sleva na poplatníka	24.840,-
sleva na manželku	24.840,-
daň zvýhodnění na dítě	10.680,-
CELKEM	60.360,-

Zdroj: zpracováno autorkou

Vypočtená daň ve výši Kč 72.450,- se snižuje o výše popsané slevy a daňová zvýhodnění o částku Kč 60.360,-. Poplatník nezaplatil žádné zálohy na daň z příjmů fyzických osob.

Doplatek daně činí Kč 12.090,-.

Lhůta pro podání Přiznání k dani z příjmů fyzických osob za rok 2009 je 31. 3. 2010. V tomto termínu je daň i splatná. Daňové přiznání je možné podat i v termínu do 30. 6. 2010, pokud daňové přiznání podává daňový poradce.

Vzhledem k nízké daňové povinnosti za rok 2009 nevzniká poplatníkovi povinnost platit zálohy na daň z příjmu fyzických osob v roce 2010.

K výše uvedenému příkladu je zpracováno Přiznání k dani z příjmů FO – viz příloha č.

6.2.4 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY - DPH

V případě, že je podnikatel plátcem DPH, musí vzít v úvahu i tuto daň. Nemovitost je zatížena touto daní, pokud prodej proběhne do tří let od první kolaudace nemovitosti. Po uplynutí tří let od první kolaudace je prodej nemovitosti od DPH osvobozen.

Výše DPH je odvislá od výměry podlahové plochy. Tzv. byt pro sociální bydlení nesmí převyšovat 120 m² podlahové plochy a poté se na něj vztahuje daň z přidané hodnoty ve výši 9% (od 1. 1. 2010 – 10%). V případě překročení této podlahové plochy musíme zdanit sazbou 19% (od 1. 1. 2010 – 20%).

Tabulka 21: Výpočet daně z přidané hodnoty – OSVČ(proávající) - rok 2009

Nemovitost	byt
První kolaudace	rok 2007
Prodejní cena bez DPH	Kč 1.000.000,-
Podlahová plocha bytu	45m ²
Sazba daně	9%
Daň	Kč 90.000,-

Zdroj: zpracováno autorkou

6.2.5 SOUHRN DAŇOVÉHO ZATÍŽENÍ OSOBY SAMOSTATNĚ VÝDĚLEČNĚ ČINNÉ ZA ROK 2009

U osob samostatně výdělečně činných tedy může být daňové zatížení ještě vyšší. Daň z převodu nemovitostí a daň z příjmů fyzických osob zaplatí z prodeje nemovitosti vždy. Daň z nemovitostí zaplatí z důvodu vlastnictví nemovitosti před prodejem. Pokud je OSVČ plátcem DPH, a nesplní podmínku osvobození, je prodej nemovitosti zatížen i touto daní.

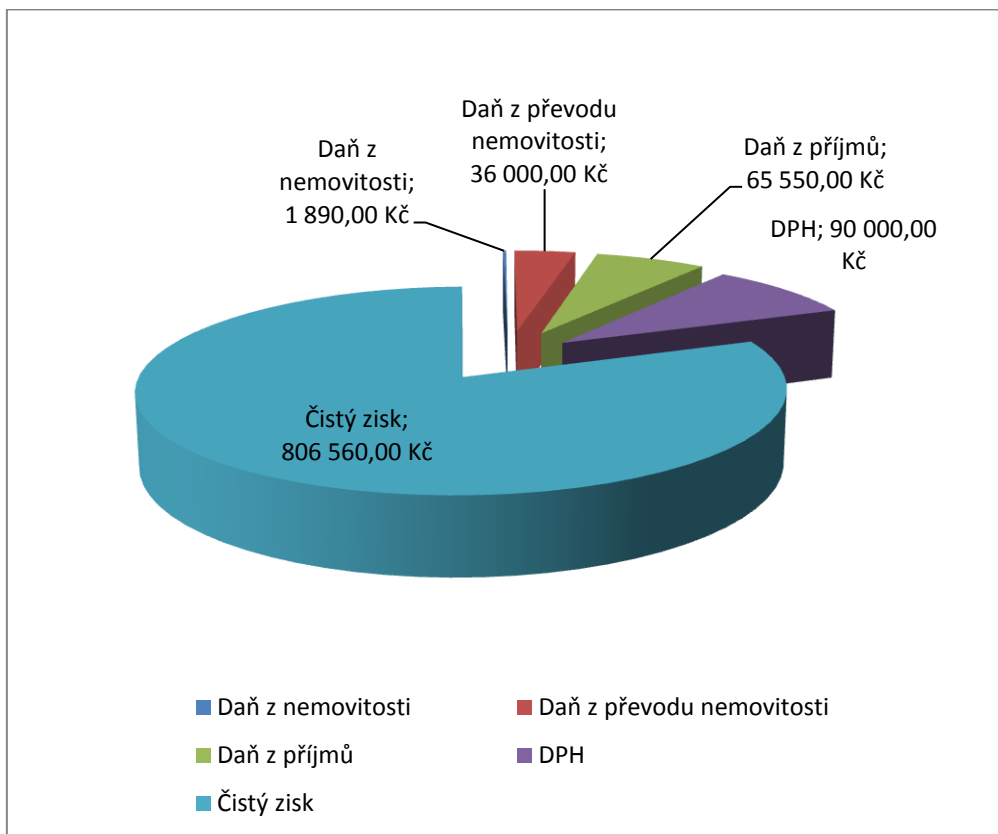
Pro přehlednost je počítáno u daně z příjmů pouze s prodejem nemovitosti a s tím spojenými výdaji (437.000 x 15% = 65.550,-).

Tabulka 22: Souhrn daňového zatížení OSVČ (prodávající)– rok 2009

Souhrn daňového zatížení	Kč
daň z nemovitostí	1890,-
daň z převodu nemovitostí	36.000,-
daň z příjmů fyzických osob	65.550,-
DPH	90.000,-
CELKEM	193.440,-

Zdroj: zpracováno autorkou

Graf 2: Přehled daňového zatížení a čistého zisku z nemovitosti OSVČ (prodávající) za rok 2009



Zdroj: zpracováno autorkou

6.3 DAŇOVÉ ZATÍŽENÍ PRÁVNICKÝCH OSOB (PO)

Právnícká osoba je zatížena následujícími daněmi:

- daň z nemovitostí – související s vlastnictvím nemovitosti
- daň z převodu nemovitostí – daň spojená s prodejem nemovitosti
- daň z příjmů právnických osob
- daň z přidané hodnoty (DPH) – v případě, že je PO plátcem této daně

6.3.1 DAŇ Z NEMOVITOSTÍ

Disponuje-li právnická osoba (PO) nemovitostmi, má povinnost platit daň z nemovitostí.

Postup výpočtu daně z nemovitostí je stejný, jako u OSVČ – viz bod 6.2.1 diplomové práce.

Tabulka 23: Výpočet daně z nemovitosti – PO (prodávající) – rok 2009 (2010)

základní informace

Nemovitost	byt Brno
Podlahová plocha	45m ²

Výpočet rok 2009

popis	pomocný výpočet	výsledek
koeficient		1,2
základ daně	45 x 1,2	54 m ²
sazba daně		Kč 10,-
koeficient dle počtu obyvatel	Brno(nad 50tis.)	3,5
výsledná sazba daně	3,5 x 10	35 Kč/m ²
daň ze staveb	54 x 35	Kč 1 890,-

Zdroj: zpracováno autorkou

Lhůty pro podání přiznání a splatnost daně jsou uvedeny v bodě 6.1.2 diplomové práce.

6.3.2 DAŇ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

Daň z převodu nemovitosti je počítána identicky, jako u fyzické osoby – viz bod 6.1.2.

Rekapitulace:

Tabulka 24: Výpočet daně z převodu nemovitosti – PO(prodávající) – rok 2009

Prodejní cena	Kč 1.000.000,-
Cena zjištěná	Kč 1.200.000,-
Sazba daně	3%
Daň	Kč 36.000,-

Zdroj: zpracováno autorkou

Lhůty pro podání přiznání a splatnost daně jsou uvedeny v bodě 6.2.2 diplomové práce.

6.3.3 DAŇ Z PŘÍJMŮ PRÁVNICKÝCH OSOB

Nemovitost, v našem případě byt, je součástí obchodního majetku právnické osoby. V tomto případě podléhá při prodeji dani z příjmů právnických osob.

Podobně jako u OSVČ si právnická osoba může za období, kdy má nemovitost v majetku uplatňovat odpisy nemovitosti, které jsou daňově uznatelným nákladem. Při prodeji poté, v případě, že nemovitost není zcela odepsaná, uplatníme oproti výnosu z prodeje, jako náklad zůstatkovou cenu nemovitosti.

Tabulka 25: Výpočet daně z příjmů PO(proávající) – rok 2009

Výnosy	Kč
Prodej nemovitosti	1.000.000,-
Ostatní výnosy z běžné činnosti	2.000.000,-

Náklady	Kč
zůstatková cena nemovitosti	500.000,-
znalecké posudky, notář, daň z nemovitosti	27.000,-
zaplacená daň z převodu nemovitosti	36.000,-
ostatní náklady z běžné činnosti	1.800.000,-

Základ daně = výnosy - náklady	637.000,-
--------------------------------	-----------

Sazba daně	20%
Daň	Kč 127.400,-

Zdroj: zpracováno autorkou

Výnosy snížené o náklady spojené s prodejem nemovitosti Kč 437.000,-. Daň z příjmů PO spojená pouze s prodejem nemovitosti činí **Kč 87.400,- (437.000 x 20%)**.

Lhůta pro podání Přiznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2009 je 31. 3. 2010. V tomto termínu je daň i splatná. Daňové přiznání je možné podat i v termínu do 30. 6. 2010, v případě, podává-li přiznání k dani z příjmů daňový poradce.

Vzhledem k vysoké daňové povinnosti za rok 2009 vzniká poplatníkovi povinnost platit zálohy na daň z příjmů právnických osob v roce 2010. Zálohy na daň platí poplatníci, jejichž poslední daňová povinnost přesáhla Kč 30.000,-. V případě, že je tato daňová povinnost od Kč 30.000,- do Kč 150.000,-, platí poplatníci pololetní zálohy na daň, a to ve výši 40 % poslední známé daňové povinnosti. První záloha je splatná do 15. 6. 2010 a druhá záloha do 15. 12. 2010. V našem případě bude výše pololetní zálohy Kč 50.960,-.

6.3.4 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY DPH

Stejně, jako v případě OSVČ, je-li společnost plátce DPH, musí při prodeji nemovitosti počítat i s touto daní. Podmínky jsou identické, jako u OSVČ.

Tabulka 26: Výpočet daně z přidané hodnoty – PO(proávající) – rok 2009

Nemovitost	byt
První kolaudace	rok 2007
Prodejní cena bez DPH	Kč 1.000.000,-
Podlahová plochy bytu	45m2
Sazba daně	9%
Daň	Kč 90.000,-

Zdroj: zpracováno autorkou

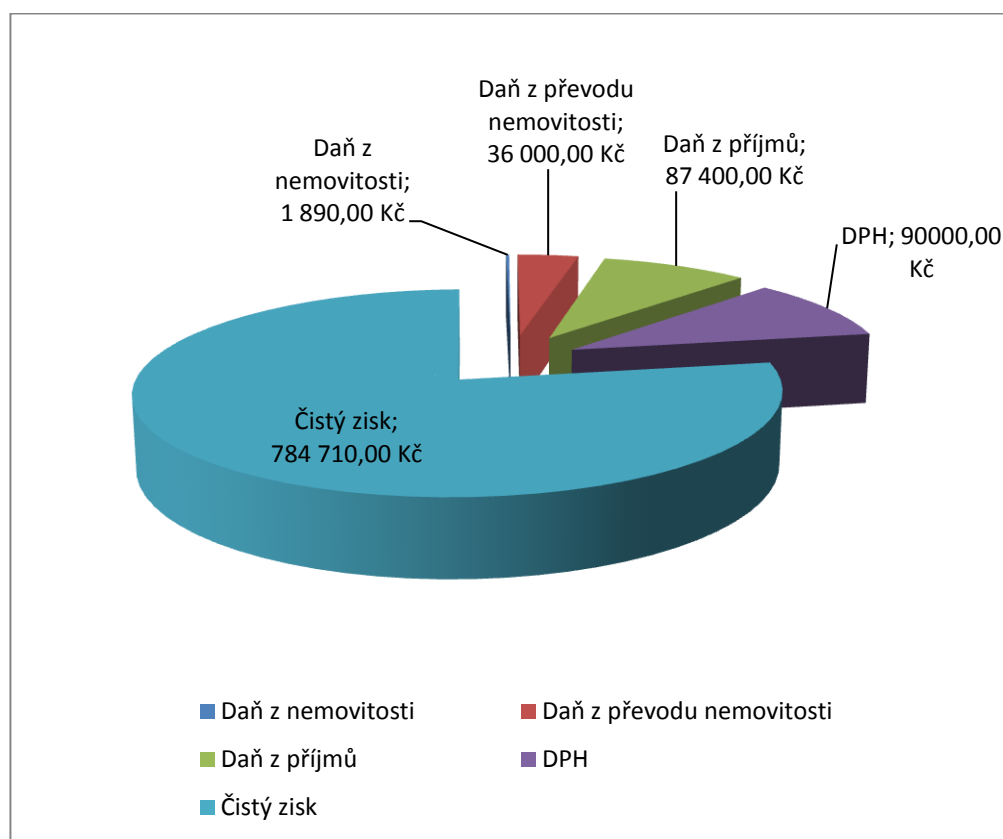
6.3.5 SOUHRN DAŇOVÉHO ZATÍŽENÍ PRÁVNICKÉ OSOBY ZA ROK 2009

Tabulka 27: Souhrn daňového zatížení – PO (prodávající) – rok 2009

Souhrn daňového zatížení	Kč
daň z nemovitostí	1890,-
daň z převodu nemovitostí	36.000,-
daň z příjmů právnických osob	87.400,-
DPH	90.000,-
CELKEM	215.290,-

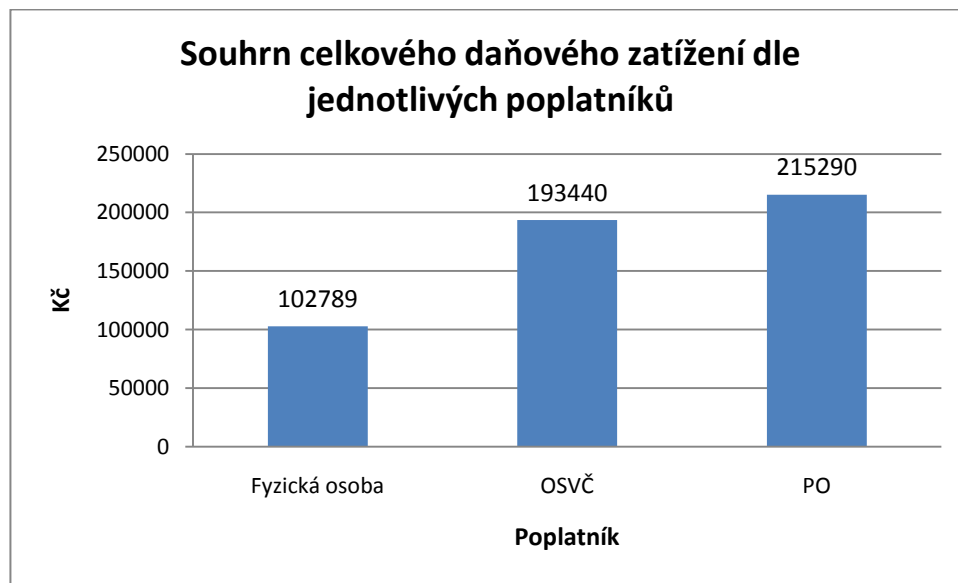
Zdroj: zpracováno autorkou

Graf 3: Přehled daňového zatížení a čistého zisku z nemovitosti – PO (prodávající)- rok 2009



Zdroj: zpracováno autorkou

Graf 4: Přehled celkového daňového zatížení dle poplatníků při prodeji nemovitosti – rok 2009:



Zdroj: zpracováno autorkou

7 DAŇOVÁ ZÁTĚŽ A ÚSPORA Z POHLEDU KUPUJÍCÍHO

Z pohledu kupujícího je daňová zátěž výrazně nižší než u prodávajícího. Naopak, s koupi nemovitosti vzniká možnost daňových snížení. Po pořízení nemovitosti vzniká vlastníkovu povinnost platit daň z nemovitostí. Naopak daňovou úlevou, která může nastat při koupi nemovitosti, je uplatnění úroků z úvěru, je-li nemovitost financována úvěrem. Snížení základu daně o zaplacené úroky lze jen při splnění podmínek:

- poplatník je účastníkem smlouvy o úvěru a společně vlastníkem, či spoluvlastníkem nemovitosti,

- nemovitost musí sloužit k trvalému bydlení.

V neposlední řadě si poplatník může uplatňovat daňové odpisy, čímž snižuje daňovou povinnost u daně z příjmů.

7.1 DAŇOVÉ ZATÍŽENÍ A DAŇOVÉ ZVÝHODNĚNÍ FO

Koupi nemovitosti vzniká povinnost poplatníkovi platit daň z nemovitostí, daň z převodu nemovitostí a DPH.

7.1.1 DAŇ Z NEMOVITOSTÍ

Daň z nemovitostí je splatná ve výši a v termínech, jak je popisováno v bodě 6.1.1 diplomové práce.

Daňová povinnost – Kč 189,-

7.1.2 DAŇ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

Kupující je v případě daně z převodu nemovitostí ručitelem. V případě nezaplacení daně z převodu nemovitostí prodávajícím, musí daň z nemovitostí platit kupující.

Pravidla výpočtu daně z převodu nemovitostí jsou stejná, jako u prodávajícího. Tento výpočet je uveden v bodě 6.1.2 diplomové práce.

Daňová povinnost – Kč 36.000,- .

7.1.3 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Koupí nemovitosti z hlediska daně z příjmů nevzniká žádné daňové zatížení. Naopak, je-li nemovitost financovaná z úvěru, může si poplatník při splnění podmínek, popisovaných v úvodu této kapitoly, uplatnit snížení základu daně o zaplacené úroky z úvěru.

Příslušná instituce, u které je zřízen úvěr, zasílá poplatníkům po skončení kalendářního roku potvrzení o zaplacených úrocích z úvěru.

Toto potvrzení slouží jako podklad pro snížení základu daně a přikládá se k přiznání k dani z příjmů fyzických osob.

Tabulka 28: Výpočet daňového zatížení – FO (kupující) – 2009, snížení daň povinnosti o úroky z úvěru

základ daně	Kč 50.000,-
zaplacené úroky z úvěru	Kč 16.532,-
základ daně po odečtení úroků	Kč 33.468,-
základ daně zaokrouhlený na celá sta dolů	Kč 33.400,-
sazba daně z příjmů FO	15%
daň	Kč 5.010,-

Zdroj: zpracováno autorkou

Při nesplnění podmínek pro uplatnění úroků z úvěru by daňová povinnost byla následující:

Tabulka 29: Výpočet daňového zatížení – FO (kupující) - 2009

základ daně	Kč 50.000,-
sazba daně z příjmů FO	15%
daň	Kč 7.500,-

Zdroj: zpracováno autorkou

Daňová úspora tedy činí Kč 2.490,-.

7.1.4 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Fyzická osoba není plátce DPH. V případě pořízení nemovitosti od plátce DPH, neuplynuly-li 3 roky od první kolaudace nemovitosti, je nemovitost zatížena daní z přidané hodnoty. Poplatník nemusí DPH odvádět státu, ale cena nemovitost je o níže vypočítané DPH vyšší.

Tabulka 30: Výpočet daňového zatížení – DPH – FO (kupující) – rok 2009

Cena bez DPH	Kč 1.000.000,-
podlahová plocha bytu	45m ²
snížená sazba DPH	9%
DPH	Kč 90.000,-

Zdroj: zpracováno autorkou

7.1.5 SOUHRN DAŇOVÉHO ZATÍŽENÍ FYZICKÉ OSOBY ZA ROK 2009

Poplatník je zatížen daní z nemovitostí a „daní z přidané hodnoty“. Daň z převodu nemovitostí poplatník platí jen v ojedinělých případech – viz bod 6.1.2 diplomové práce, proto tato daň nebude uváděna do souhrnného přehledu, z důvodu zkrácení daňové zátěže.

Tabulka 31: Souhrn daňového zatížení – FO (kupující) – rok 2009

Souhrn daňového zatížení	Kč
daň z nemovitostí	189,-
DPH	90.000,-
CELKEM	90.189,-

Zdroj: zpracováno autorkou

7.1.6 SOUHRN DAŇOVÉHO SNÍŽENÍ FYZICKÉ OSOBY ZA ROK 2009

Je-li financována nemovitost úvěrem, může si fyzická osoba při splnění podmínek uvedených v úvodu této kapitoly snížit základ daně o zaplacené úroky z úvěru. Při zaplacení úroků z úvěru za rok 2009 ve výši Kč 16.532,- si může fyzická osoba o tuto částku snížit základ daně.

7.2 DAŇOVÉ ZATÍŽENÍ A DAŇOVÉ ZVÝHODNĚNÍ OSVČ

OSVČ se dotkne při koupi nemovitosti daň z nemovitostí a daň z převodu nemovitostí. Naopak, v případě daně z příjmů FO, si může poplatník snížit základ daně. Je-li OSVČ plátcem daně, může si uplatnit DPH na vstupu.

7.2.1 DAŇ Z NEMOVITOSTÍ

Je-li nemovitost užívaná pro podnikatelskou činnost, je daň z nemovitostí vyšší – viz bod 6.2.1 diplomové práce.

Daňová povinnost – Kč 1.890,-.

7.2.2 DAŇ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

V ojedinělých případech je poplatník, jako kupující, zatížen daní z převodu nemovitostí, jak již bylo zmiňováno v bodu 6.1.2 diplomové práce. Pro případné zkrácení s touto daní nebude pro kupujícího počítáno.

7.2.3 DAŇ Z PŘÍJMŮ FO – OSVČ

Koupí nemovitosti nevzniká z hlediska daně z příjmů daňové zatížení. OSVČ si naopak může díky této investici uplatnit snížení daně.

V případě, je-li nemovitost vložena do obchodního majetku, může si poplatník uplatňovat daňové odpisy nemovitosti, kterými si OSVČ sníží základ daně. Nemovitost může být odepisována rovnoměrně dle § 31, či zrychleně dle § 32 zákona o daních z příjmů. Byt je zařazen do páté odpisové skupiny. Doba odpisování páté odpisové skupiny je 30 let. Při rovnoměrném odepisování je páté odpisové skupině přiřazena odpisová sazba v prvním roce odepisování 1,4 % a v dalších letech odepisování 3,4%.

Tabulka 32: Výpočet odpisů při rovnoměrném odepisování – rok 2009

Pořízení bytu	rok 2006
pořizovací cena bytu	Kč 1.000.000,-
odpisová sazba pro 3.rok odepisování	3,40%
daňový odpis pro rok 2009	Kč 34.000,-

Zdroj: zpracováno autorkou

Při zrychleném odepisování je páté odpisové skupině přiřazen koeficient. V prvním roce odepisování má koeficient hodnotu 30, v dalších letech odepisování je hodnota koeficientu 31. Při zrychleném odepisování se daňový odpis v prvním roce odepisování počítá poměrem vstupní ceny/koeficientu v prvním roce odepisování. V dalších letech se daňový odpis počítá poměrem dvojnásobku zůstatkové ceny/koeficientu platného pro další roky odepisování od kterého se odečítá počet let, po které již byla nemovitost odepisována.

Tabulka 33: Výpočet odpisů při zrychleném odepisování – rok 2009

Pořízení bytu	rok 2006
pořizovací cena bytu	Kč 1.000.000,-
zůstatková cena v roce 2008	Kč 840.001,-
koeficient v dalších letech odepisování	31
počet let odepisování	3
koeficient pro rok 2009	28 (31-3)
Výpočet	840001x2/28
daňový odpis pro rok 2009	Kč 60.000,-

Zdroj: zpracováno autorkou

V případě financování nemovitosti, užívané pro podnikatelskou činnost, úvěrem, si může OSVČ snížit základ daně o zaplacené úroky z úvěru. Tyto zaplacené úroky jsou výdajem pro zajištění, udržení a dosažení příjmů, a proto se stávají daňově uplatnitelným výdajem a snižují základ daně.

7.2.4 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

OSVČ je plátcem DPH. Je-li nemovitost pořizována od plátce DPH a do dne pořízení neuplynuly 3 roky od první kolaudace, je kupní cena navýšena o DPH.

Tabulka 34: Výpočet DPH – OSVČ (kupující) – rok 2009

Cena bez DPH	Kč 1.000.000,-
podlahová plocha bytu	45m ²
snížená sazba DPH	9%
DPH	Kč 90.000,-

Zdroj: zpracováno autorkou

OSVČ nemovitost bude používat pro svoji podnikatelskou činnost, a proto si může uplatnit DPH na vstupu. To znamená, že DPH ve výši Kč 100.000,- mu bude vráceno státem. DPH je tedy pro poplatníka určitým „daňovým benefitem“. V případě budoucího prodeje nemovitosti, překročila-li by doba od první kolaudace 3 roky, je prodej nemovitosti od DPH osvobozen a pro poplatníka by tento prodej nebyl z hlediska této daně daňovým zatížením.

7.2.5 SOUHRN DAŇOVÉHO ZATÍŽENÍ

OSVČ je zatížena pouze daní z nemovitostí. V ojedinělých případech daní z převodu nemovitostí.

Daň z nemovitostí ve výši Kč 1.890,-.

7.2.6 SOUHRN DAŇOVÉHO SNÍŽENÍ FO KUPUJÍCÍ – OSVČ – ROK 2009

Je-li nemovitost koupena a zařazena do obchodního majetku, vzniká FO – OSVČ řada daňových snížení. FO – OSVČ si může snížit základ daně o tyto částky:

Tabulka 35: Souhrn možností snížení základu daně – FO – kupující – OSVČ rok 2009

odpisy (zrychlené odpisování)	60.000,-
úroky z úvěru	16.532,-

Zdroj: zpracováno autorkou

Dalším daňovým snížením spojeným s pořízením nemovitosti je uplatnění DPH na vstupu ve výši Kč 90.000,-.

7.3 DAŇOVÉ ZATÍŽENÍ A DAŇOVÉ ZVÝHODNĚNÍ PO

Daňové zatížení a zvýhodnění právnické osoby, v roli kupujícího nemovitost, je téměř identické, jako u OSVČ.

7.3.1 DAŇ Z NEMOVITOSTÍ

Daňová povinnost činí Kč 1.890,-, jak je popisováno v bodě 7.2.1 a 6.2.1 diplomové práce.

7.3.2 DAŇ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

Právnická osoba se taktéž stává ručitelem, jak je popisováno v bodě 6.2.2 a 5.2.2 diplomové práce.

7.3.3 DAŇ Z PŘÍJMŮ PRÁVNICKÝCH OSOB

Právnické osobě v souvislosti s pořízením nemovitosti nevzniká žádné daňové zatížení. Naopak si může snížit daňový základ uplatněním daňových odpisů, jak je popisováno v bodě 7.2.3 diplomové práce.

V případě, je-li nemovitost financována prostřednictvím úvěru, může si právnická osoba snížit základ daně o zaplacené úroky z úvěru.

7.3.4 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY – DPH

Je-li právnická osoba plátce DPH a pořizuje-li nemovitost, u které je součástí pořizovací ceny daň z přidané hodnoty, může si právnická osoba uplatnit toto DPH na vstupu a snížit tak daňovou povinnost za období, ve kterém nemovitost pořídila. Tato situace je podrobněji popsána v bodě 7.2.4 diplomové práce.

7.3.5 SOUHRN DAŇOVÝCH ZATÍŽENÍ

Právnická osoba je zatížena pouze daní z nemovitostí. U daně z převodu nemovitostí je pouze ručitelem.

Daň z nemovitostí – Kč 1.890,-.

7.3.6 SOUHRN DAŇOVÉHO SNÍŽENÍ PO KUPUJÍCÍ– ROK 2009

Je-li nemovitost koupena a zařazena do obchodního majetku, vzniká PO řada daňových snížení. PO si může snížit základ daně o tyto částky:

Tabulka 36: Souhrn možností snížení základu daně – PO – kupující – rok 2009

odpisy (zrychlené odpisování)	60.000,-
úroky z úvěru	16.532,-

Zdroj: zpracováno autorkou

Dalším daňovým snížením spojeným s pořízením nemovitosti je uplatnění DPH na vstupu ve výši Kč 90.000,-.

8 DAŇOVÉ ZATÍŽENÍ PŘI NÁJMU NEMOVITOSTI

Vlastník nemovitosti může nemovitost pronajímat. Z hlediska daňového zatížení je důležité rozlišovat, zda nemovitost vlastní fyzická osoba, osoba samostatně výdělečně činná nebo právnická osoba.

Pro přehlednost budeme uvažovat:

- Měsíční splátka nájemného – Kč 10.000,-
- Splátka na služby (zálohy na energii, vodu, plyn) – Kč 3.000,-
- Nemovitost pořízena za Kč 1.000.000,- v roce 2006
- Výdaje na spotřebu energií, vody, plynu za rok 2009 – 34.000,-
- Výdaje na opravy, vybavení nemovitosti – Kč 20.000,-

8.1 NÁJEM NEMOVITOSTI – FYZICKÁ OSOBA

Fyzická osoba může pronajímat svoji nemovitost na základě nájemní smlouvy. Nájemní smlouva by měla obsahovat:

- Identifikaci nájemce a pronajímatele
- Předmět nájmu – podrobně popsany předmět nájmu, včetně vybavení nemovitosti a případné fotodokumentace
- Doba trvání nájmu
- Nájemné – sjednání ceny za nájem a služby související s nájmem
- Práva a povinnosti související s nájmem
- Sankce za neplacení nájemného
- Podpisy obou stran a datum sepsání nájemní smlouvy

Vlastnictví nemovitosti je zatíženo daní z nemovitostí a při pronájmu nemovitosti, ze kterého poplatníkovi plynou příjmy, i daní z příjmů.

8.1.1 DAŇ Z NEMOVITOSTÍ

Daň z nemovitostí činí Kč 189,-. Postup výpočtu daně z nemovitostí je uveden v bodě 6.1.1 diplomové práce.

8.1.2 DAŇ Z PŘÍJMŮ FYZICKÝCH OSOB

Příjmy z pronájmu se stávají zdanitelným příjmem podle § 9 zákona o daních z příjmů – Příjmy z pronájmu.

Poplatník si může zvolit, zda uplatní skutečné výdaje, nebo výdaje určené procentem z příjmů.

8.1.2.1 UPLATNĚNÍ SKUTEČNÝCH VÝDAJŮ

Při zvolení možnosti uplatnění skutečných výdajů si poplatník proti příjmům z nájmu může uplatnit výdaje např. na vybavení nemovitosti, opravy a další výdaje, které slouží k dosažení, zajištění a udržení příjmu. Poplatník si také může uplatnit odpis nemovitosti dle §31(rovnoměrný odpis) nebo §32(zrychlený odpis) zákona o daních z příjmů. V případě pořízení nemovitosti v roce 2006 a zvoleného rovnoměrného odpisování si poplatník může uplatnit za rok 2009 odpis ve výši Kč 34.000,-. Zvolí-li si poplatník zrychlené odpisování, může si uplatnit v roce 2009 odpis Kč 60.000,-. Způsob odpisování si musí poplatník zvolit při pořízení nemovitosti a v následujících letech tento způsob není možné měnit.

Výpočet daně z příjmu pronájmu je následující:

1) Volba rovnoměrného odpisu:

Tabulka 37: Výpočet daně z příjmů FO – uplatnění skutečných výdajů a zvolení rovnoměrného odepisování – rok 2009

Příjmy		Kč
příjmy z pronájmu	12x10.000	120.000,-

Přijaté zálohy na služby budou vypořádány dle skutečných výdajů, a proto se do příjmů z pronájmu nezapočítávají, kdyby byly vyšší, zahrnují se do § 10 zákona o daních z příjmů.

Výdaje		Kč
opravy, vybavení nemovitosti		20.811,-
zaplacená daň z nemovitosti		189,-
Daňový odpis (rovnoměrný)		34.000,-

Základ daně	příjmy- výdaje	Kč 65.000,-
Sazba daně	rok 2009	15%
Daň	65.000x15%	Kč 9.750,-

Zdroj: zpracováno autorkou

2) Volba zrychleného odpisu:

Tabulka 38: Výpočet daně z příjmů FO – uplatnění skutečných výdajů a zvolení zrychleného odepisování – rok 2009

Příjmy		Kč
příjmy z pronájmu	12x10.000	120.000,-

Přijaté zálohy na služby budou vypořádány dle skutečných výdajů, a proto se do příjmů z pronájmu nezapočítávají.

Výdaje		Kč
opravy, vybavení nemovitosti		20.811,-
zaplacená daň z nemovitosti		189,-
Daňový odpis (zrychlený)		60.000,-

Základ daně	příjmy-výdaje	Kč 39.000,-
Sazba daně	rok 2009	15%
Daň	39.000x15%	Kč 5.850,-

Zdroj: zpracováno autorkou

8.1.2.2 UPLATNĚNÍ VÝDAJŮ PROCENTEM Z PŘÍJMŮ

Dle § 9 zákona o daních z příjmů si může uplatnit poplatník výdaje procentem z příjmů a to ve výši 30 %. Výpočet daňového zatížení je poté následující:

Tabulka 39: Výpočet daně z příjmů FO – uplatnění výdajů procentem z příjmů – rok 2009

Příjmy		Kč
příjmy z pronájmu	12x10.000	120.000,-

Přijaté zálohy na služby budou vypořádány dle skutečných výdajů, a proto se do příjmů z pronájmu nezapočítávají.

Výdaje		Kč
30% z příjmů	120.000 x 30%	36.000,-

Základ daně	příjmy-výdaje	Kč 84.000,-
Sazba daně	rok 2009	15%
Daň	84.000x15%	Kč 12.600,-

Zdroj: zpracováno autorkou

8.1.3 SOUHRN DAŇOVÉHO ZATÍŽENÍ

Tabulka 40: Souhrn daňového zatížení- FO-skutečné výdaje-rovnoměrné odpisování – rok 2009

Souhrn daňového zatížení	Kč
daň z nemovitostí	189,-
daň z příjmů fyzických osob	9.750,-
DPH	0,-
CELKEM	9.939,-

Zdroj: zpracováno autorkou

**Tabulka 41: Souhrn daňového zatížení – FO
skutečné výdaje-zrychlené odpisování rok 2009**

Souhrn daňového zatížení	Kč
daň z nemovitostí	189,-
daň z příjmů fyzických osob	5.850,-
DPH	0,-
CELKEM	6.039,-

Zdroj: zpracováno autorkou

**Tabulka 42: Souhrn daňového zatížení - FO-
uplatnění výdajů % z příjmů – rok 2009**

Souhrn daňového zatížení	Kč
daň z nemovitostí	189,-
daň z příjmů fyzických osob	12.600,-
DPH	0,-
CELKEM	12.789,-

Zdroj: zpracováno autorkou

8.2 NÁJEM NEMOVITOSTI - OSVČ

Nemovitost je vložena do obchodního majetku. OSVČ užívá nemovitost částečně k podnikatelské činnosti a částečně nemovitost pronajímá. Poplatník vede daňovou evidenci a je plátcem DPH. Nájem nemovitosti je zatížen daní z nemovitostí, daní z příjmů a DPH.

8.2.1 DAŇ Z NEMOVITOSTÍ

Daň z nemovitostí činí Kč 1.890,-. Výpočet uveden v bodě 6.2.1 diplomové práce

8.2.2 DAŇ Z PŘÍJMŮ FO

Příjem z nájmu nemovitosti je zdaňován dle §7 zákona o daních z příjmů – příjmy z podnikání. Podobně jako u pronájmu fyzické osoby musí být mezi nájemcem a pronajímatelem uzavřena nájemní smlouva se stejnými náležitostmi, jako je uvedeno v bodu 4.6.1. Osoba samostatně výdělečně činná (dále OSVČ) si může zvolit uplatňování skutečných výdajů, nebo uplatnit výdaje procentem z příjmů. Proti příjmům z pronájmu si může uplatnit, stejně jako fyzická osoba, výdaje související s dosažením, zajištěním a udržením příjmů.

Na rozdíl od fyzické osoby – nepodnikatele musí do zdanitelných příjmů zahrnout i přijaté zálohy na energie, vodu či plyn, proti kterým si může uplatnit výdaje vynaložené na zaplacení energií.

8.2.2.1 UPLATNĚNÍ SKUTEČNÝCH VÝDAJŮ

Skutečné výdaje plynoucí z nájmu nemovitosti, která je vložena do obchodního majetku činí.

1) Volba rovnoměrného odepisování

Tabulka 43: Výpočet daně z příjmů FO – OSVČ – uplatnění skutečných výdajů při zvolení rovnoměrného odpisování – rok 2009

Příjmy		Kč
příjmy z pronájmu	12x10.000	120.000,-
přijaté zálohy (voda,el.energie,plyn)	12x3.000	36.000,-

Výdaje		Kč
opravy, vybavení nemovitosti		20.811,-
energie, voda, plyn		32.299,-
zaplacená daň z nemovitostí		1.890,-
Daňový odpis (rovnoměrný)		34.000,-

Základ daně	příjmy-výdaje	Kč 67.000,-
Sazba daně	rok 2009	15%
Daň	67.000x15%	Kč 10.050,-

Zdroj: zpracováno autorkou

2) Volba zrychleného odpisování:

Tabulka 44: Výpočet daně z příjmů FO – OSVČ – uplatnění skutečných výdajů při zvolení zrychleného odpisování – rok 2009

Příjmy		Kč
příjmy z pronájmu	12x10.000	120.000,-
přijaté zálohy (voda,el.energie,plyn)	12x3.000	36.000,-

Výdaje		Kč
opravy, vybavení nemovitosti		20.811,-
energie, voda, plyn		32.299,-
zaplacená daň z nemovitostí		1.890,-
Daňový odpis (zrychlený)		60.000,-

Základ daně	příjmy-výdaje	Kč 41.000,-
Sazba daně	rok 2009	15%
Daň	41.000x15%	Kč 6.150,-

Zdroj: zpracováno autorkou

8.2.2.2 UPLATNĚNÍ VÝDAJŮ PROCENTEM Z PŘÍJMŮ

Je-li nemovitost vložena do obchodního majetku, příjem z nájmu je zdaňován dle § 7 zákona o daních z příjmů. § 7 zákona o daních z příjmů umožňuje uplatnit 60 % výdajů z celkových příjmů.

Tabulka 45: Výpočet daně z příjmů FO – OSVČ – uplatnění výdajů procentem z příjmů – rok 2009

Příjmy		Kč
příjmy z pronájmu	12x10.000	120.000,-
přijaté zálohy (voda,el.energie,plyn)	12x3.000	36.000,-

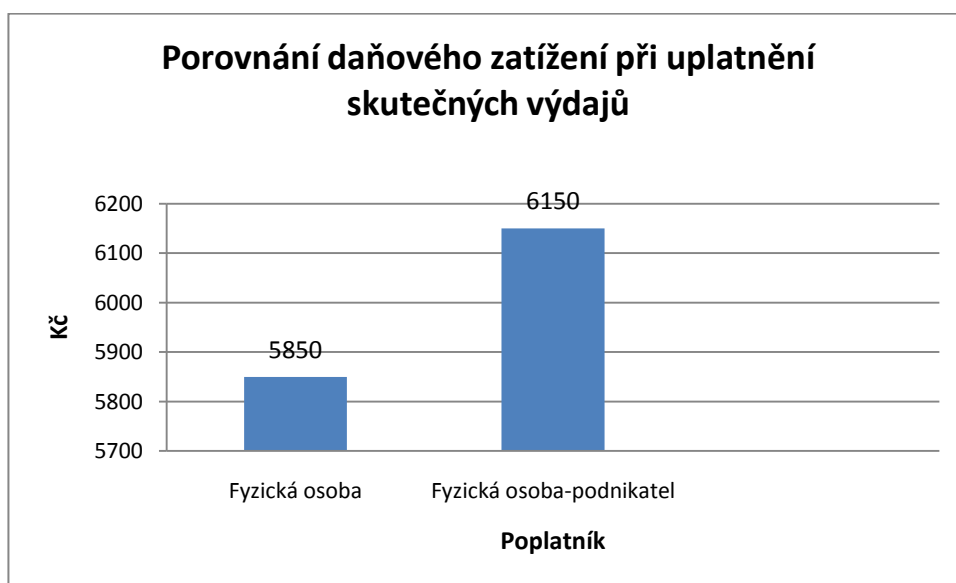
Výdaje		Kč
60% z příjmů	156.000 x 60%	93.600,-

Základ daně	příjmy-výdaje	Kč 62.400,-
Sazba daně	rok 2009	15%
Daň	62.400x15%	Kč 9.360,-

Zdroj: zpracováno autorkou

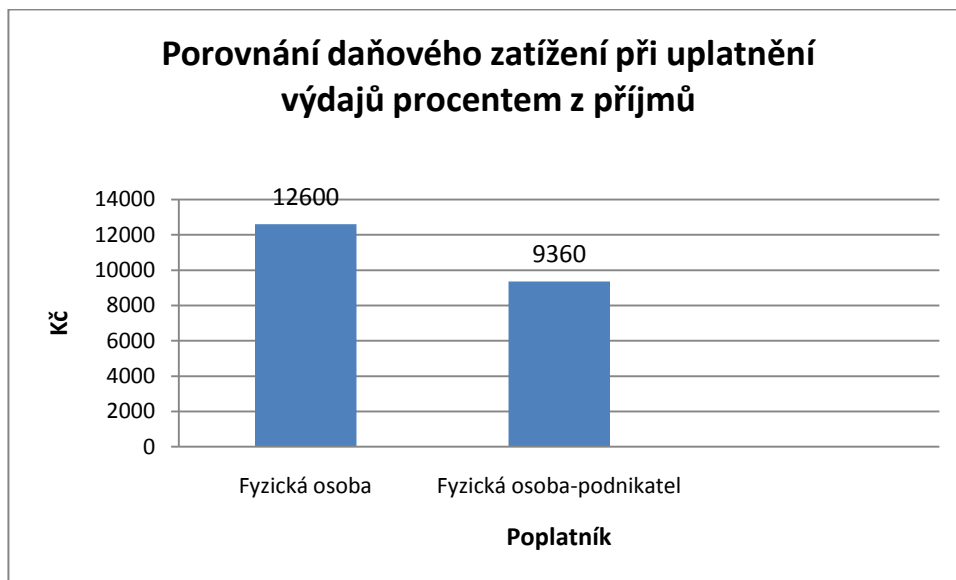
Porovnání skutečných a paušálních výdajů daně z příjmů mezi fyzickou osobou a osobou samostatně výdělečně činnou. U skutečných výdajů je zvolena k porovnání daňově výhodnější varianta zrychleného odpisování nemovitosti.

Graf 5: Porovnání daňového zatížení FO a OSVČ při uplatnění skutečných výdajů



Zdroj: zpracováno autorkou

Graf 6: Porovnání daňového zatížení FO a OSVČ při uplatnění výdajů procentem z příjmů



Zdroj: zpracováno autorkou

Z grafického znázornění vyplývá, že pro fyzickou osobu i osobu samostatně výdělečně činnou je v našem případě výhodnější použití skutečných výdajů. Při srovnání výše daňové povinnosti použitím skutečných výdajů je daňová povinnost fyzické osoby nižší než OSVČ. V případě použití výdajů procentem z příjmů je daňová povinnost fyzické osoby naopak vyšší než OSVČ.

8.2.3 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY – DPH

Je-li OSVČ plátcem DPH a pronajímá-li nemovitost plátcem DPH, může nájem navýšit o základní sazbu DPH 19 % (od roku 2010 - 20 %).

Tabulka 46: Výpočet daně z přidané hodnoty – OSVČ – rok 2009

Popis	výpočet	Kč
Příjem z nájmu	12x10.000	120.000,-
základní sazba DPH 19%	120.000x19%	22.800,-

Zdroj: zpracováno autorkou

8.2.4 SOUHRN DAŇOVÉHO ZATÍŽENÍ

Tabulka 47: Souhrn daňového zatížení OSVČ-skutečné výdaje-rovnoměrné odpisování - rok 2009

Souhrn daňového zatížení	Kč
daň z nemovitostí	1.890,-
daň z příjmů fyzických osob	10.050,-
DPH	22.800,-
CELKEM	34.740,-

Zdroj: zpracováno autorkou

**Tabulka 48: Souhrn daňového zatížení OSVČ
skutečné výdaje-zrychlené odpisování - rok
2009**

Souhrn daňového zatížení	Kč
daň z nemovitostí	1.890,-
daň z příjmů fyzických osob	6.150,-
DPH	22.800,-
CELKEM	30.840,-

Zdroj: zpracováno autorkou

**Tabulka 49: Souhrn daňového zatížení OSVČ-
paušální výdaje – rok 2009**

Souhrn daňového zatížení	Kč
daň z nemovitostí	1890,-
daň z příjmů fyzických osob	9.360,-
DPH	22.800,-
CELKEM	34.050,-

Zdroj: zpracováno autorkou

8.3 NÁJEM NEMOVITOSTI - PO

Je-li nemovitost vložena do obchodního majetku, má právnická osoba možnost tuto nemovitost pronajímat. Samotné vlastnictví nemovitosti znamená povinnost vlastníka platit daň z nemovitostí. Dále, plynou-li poplatníkovi výnosy z pronájmu, tyto výnosy podléhají dani z příjmu právnických osob. Je-li právnická osoba plátcem DPH a pronajímá nemovitosti jinému plátcem DPH, má povinnost odvádět DPH na výstupu.

8.3.1 DAŇ Z NEMOVITOSTÍ

Daň z nemovitostí činí Kč 1.890,-. Výpočet je uveden v bodě 6.2.1 diplomové práce.

8.3.2 DAŇ Z PŘÍJMŮ PRÁVNICKÝCH OSOB

Na rozdíl od fyzických osob nemá právnická osoba možnost volby mezi skutečnými a paušálními výdaji. V účetnictví právnické osoby jsou zachyceny náklady a výnosy týkající se daného zdaňovacího období, v našem případě eliminujeme výnosy a náklady jen na nájemné. Přijaté zálohy na energie, vodu, plyn apod. se účtují přes účty zúčtovacích vztahů a k ovlivnění nákladů a výnosů dochází až při vyúčtování energií, prováděné většinou za kalendářní rok.

1) Volba rovnoměrného odpisování:

Tabulka 50: Výpočet daně z příjmů PO za rok 2009 při zvolení rovnoměrného odpisování

Výnosy		Kč
výnosy z pronájmu	12x10.000	120.000,-

Právnická osoba vede účetnictví. Přijaté zálohy na energie jsou zachyceny přes účty zúčtovacích vztahů. V momentě vyúčtování energií dodavatelem jsou skutečné spotřeby energií přeúčtovány na nájemníka a vstupují do výnosů. Proti výnosům z energií vstupují do nákladů faktury za spotřebu energie, vody, plynu. Tyto operace se ve stejné výši přefakturovávají, a proto nejsou daňovou zátěží.

Náklady		Kč
opravy, vybavení nemovitosti		20.811,-
zaplacená daň z nemovitostí		1.890,-
Daňový odpis (rovnoměrný)		34.000,-

Základ daně zaokrouhlený na celé tisíce	výnosy-náklady	Kč 63.000,-
Sazba daně	rok 2009	20%
Daň	63.000x20%	Kč 12.600,-

Zdroj: zpracováno autorkou

2) Volba zrychleného odpisování:

Tabulka 51: Výpočet daně z příjmů PO za rok 2009 při zvolení zrychleného odpisování

Výnosy		Kč
výnosy z pronájmu	12x10.000	120.000,-

Náklady		Kč
opravy, vybavení nemovitosti		20.811,-
zaplacená daň z nemovitostí		1.890,-
Daňový odpis (zrychlený)		60.000,-

Základ daně zaokrouhlený na celé tisíce	výnosy-náklady	Kč 37.000,-
Sazba daně	rok 2009	20%
Daň	37.000x20%	Kč 7.400,-

Zdroj: zpracováno autorkou

8.3.3 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY

Právnícká osoba je plátcem DPH a pronajímá nemovitost plátcem DPH. V tomto případě může nájem navýšit o základní sazbu DPH 19 % (od roku 2010 - 20 %).

Tabulka 52: Výpočet DPH – PO – rok 2009

Popis	výpočet	Kč
Výnos z nájmu	12x10.000	120.000,-
základní sazba DPH 19%	120.000x19%	22.800,-

Zdroj: zpracováno autorkou

8.3.4 SOUHRN DAŇOVÉHO ZATÍŽENÍ

Tabulka 53: Souhrn daňového zatížení – PO - rovnoměrné odpisování rok 2009

Souhrn daňového zatížení	Kč
daň z nemovitostí	1.890,-
daň z příjmů právnických osob	12.600,-
DPH	22.800,-
CELKEM	37.290,-

Zdroj: zpracováno autorkou

**Tabulka 54: Souhrn daňového zatížení –
PO -zrychlené odpisování rok 2009**

Souhrn daňového zatížení	Kč
daň z nemovitostí	1.890,-
daň z příjmů právnických osob	7.400,-
DPH	22.800,-
CELKEM	32.090,-

Zdroj: zpracováno autorkou

9 DALŠÍ MOŽNOSTI NABYTÍ NEMOVITOSTI

Další možností získání nemovitosti je např. privatizace státních bytů, získání nemovitosti darem, či děděním.

9.1 PRIVATIZACE STÁTNÍCH BYTŮ

Privatizace státních (obecních) bytů probíhá už delší dobu. Děje se tak hlavně proto, že obce nemají dostatek finančních prostředků na opravy a údržbu bytových domů a proto je odprodávají. O prodeji obecních bytů rozhoduje zastupitelstvo obce. Prodej probíhá většinou dvěma způsoby.

9.1.1 PRODEJ DOMU NOVĚ VZNIKLÉMU DRUŽSTVU

Tato varianta je nejjednodušší a v největší míře využívaná. Družstvo je tvořeno nájemníky tohoto domu. Pro obec to znamená méně administrativních úkonů, protože se jedná o jeden převod.

Obec v první řadě musí poslat současným nájemníkům oznámení – nabídku ke koupi nemovitosti. V této nabídce oznámí, že zastupitelstvo schválilo domovní celek včetně zastavěného pozemku k prodeji.

V nabídce obec popíše, jak mají nájemníci postupovat. V případě prodeje nemovitosti do vlastnictví družstva vyzvou nájemníky k založení právnické osoby – družstva, pokud bude dostatečný zájem o koupi nemovitosti. Nabídka musí obsahovat termín, do kdy nájemci mají oznámit městu přijetí nabídky, prokázat vznik právnické osoby a způsob platby kupní ceny.

Nabídka obce musí obsahovat návrh ceny nemovitosti jako celku, včetně možností splacení kupní ceny. Většinou obec poskytne slevu z ceny v případě, že kupní cena bude uhrazena před podpisem kupní smlouvy.

Privatizace obecních bytů vychází finančně velice výhodně.

Založení bytového družstva může, jako jednu ze svých služeb nabízet realitní kancelář, poskytující související konzultace, přípravu stanov družstva, sjednání notáře, vyhotovení související dokumentace a přípravu na zápis družstva do obchodního rejstříku. V neposlední řadě zastupování družstva v rejstříkovém řízení.

Založení družstva není náročné. V první řadě se musí uskutečnit ustavující schůze družstva, kde se zvolí představenstvo družstva a schválí stanovy. Vše probíhá za účasti notáře, který pořídí notářský zápis, po kterém následuje zápis do obchodního rejstříku. Členové družstva jsou poté vyzváni k zaplacení členských podílů, čímž dojde ke splacení kupní ceny za dům.

Cena domu se rozpočítá na metry čtvereční podlahové plochy a vynásobí se výměrou jednotlivých bytů. Takto vypočtená cena se stane členským vkladem budoucích členů družstva.

Nevýhodou vlastnictví členského podílu v družstvu je, že se nejedná o vlastnictví nemovitosti, a tento podíl nelze použít např. k zástavě v případě úvěru apod.

Výhodou je, že družstvo „se stará“ o všechny záležitosti. V případě, je-li nutné nemovitost opravit, je jednodušší, vezme-li si úvěr bytové družstvo a členové jej splácí družstvu.

Souhrn daňového zatížení:

V případě družstva platí družstvo daň z nemovitostí za nemovitost jako celek. Členům družstva nevznikají žádné daňové povinnosti.

Poté, co družstvo vznikne, dochází ve většině případů k převodům bytů do osobního vlastnictví.

9.1.1.1 PŘEVOD ČLENSKÉHO PODÍLU V DRUŽSTVU DO OSOBNÍHO VLASTNICTVÍ

O tom, zda se budou byty převádět do osobního vlastnictví, rozhoduje členská schůze nájemníků. V případě, že se nájemci domluví na převodu členských práv v družstvu do osobního vlastnictví, musí sepsat žádost o převod bytu do osobního vlastnictví.

Vzor žádosti – viz příloha č. 5

Žádost může podat pouze takový člen, který má s družstvem vypořádány všechny závazky. Především splacen družstevní podíl, popř., pokud družstvo splácí úvěr, svoji část nesplaceného úvěru.

Družstvo musí podat na katastrální úřad tzv. Prohlášení vlastníka nemovitosti, vypracované zkušeným právníkem, či osobou zkušenou v oblasti bytového práva. V prohlášení musí být vymezeny byty jako samostatné jednotky, přesné výměry všech bytů a další potřebné informace o společných prostorách. V případě, že by nebyly bytové jednotky správně zaměřené, mohlo by to znamenat následně nesprávné určení spoluvlastnických podílů ke společným prostorám a k pozemku. Výše těchto podílů je totiž určena poměrem velikosti podlahové plochy bytové jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě.

Poslední částí převodu bytu do osobního vlastnictví je Smlouva o převodu bytu do osobního vlastnictví - *vzor viz příloha č. 6*

V této smlouvě musí být přesný technický popis převáděné jednotky, všech společných částí domu a pozemků, k těmto prostorám. Ke smlouvě se musí přiložit Prohlášení vlastníka nemovitosti – viz výše.

V momentě převedení bytu do osobního vlastnictví vzniká vlastníkově povinnost platit daň z nemovitostí. Pokud se např. byt převede do osobního vlastnictví v únoru 2009, přiznání k dani z nemovitostí musí podat do 31. 1. 2010. Daň z nemovitostí je splatná dle výše daňové povinnosti. Nepřesáhne-li daňová povinnost částku Kč 5.000,-, je splatná najednou a to do 31. 5. Při vyšší daňové povinnosti je daň splatná ve dvou splátkách, a to do 31. 5. a do 30. 11.

Souhrn daňového zatížení:

Daň z nemovitostí

9.1.1.2 VLASTNICTVÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU

V případě družstevního bytu se nejedná o vlastnictví jako takové, ale jedná se „pouze“ o vlastnictví členského podílu na družstvu. Družstvo vlastní nemovitost jako celek. Člen družstva má k bytu právo užívání. Člen družstva může svůj podíl prodat nebo jakkoliv s ním disponovat, bez souhlasu družstva. Družstvo tuto změnu pouze eviduje.

9.1.1.3 PRODEJ ČLENSKÉHO PODÍLU – DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Jak jsem se již zmínila v úvodu, v případě družstevního bytu se nejedná o vlastnictví bytu, ale pouze o vlastnictví členského podílu družstva. Při prodeji se nás tedy netýká Daň z převodu nemovitostí.

Daň z příjmů je povinnost zaplatit, není-li prodej od této daně osvobozen. Osvobození se vztahuje na případ držení družstevního podílu nejméně po dobu pěti let před jeho prodejem. Není zde podmínkou užívání nemovitosti.

V případě, není-li splněna podmínka pro osvobození, vzniká povinnost zaplatit daň z příjmů. Proti příjmu je možné si uplatnit např. výdaje za nákup družstevního podílu, poplatky zaplacené v souvislosti s držením členského podílu, a to jak poplatky vynaložené při pořízení podílu, tak i poplatky zaplacené při prodeji podílu a další výdaje, prokazatelně zaplacené družstvu v souvislosti s držením členského podílu a které přechází na budoucího vlastníka.

Prodejní cena členského podílu – Kč 1.000.000,-

Nabývací cena členského podílu – Kč 500.000,-

Poplatky spojené s pořízením podílu – Kč 20.000,-

Poplatky spojené s prodejem podílu – Kč 18.000,-

Při nesplnění podmínek pro osvobození se stává zdanitelným příjmem Kč 46.000,-. Tento příjem se zdaňuje dle § 10 zákona o daních z příjmů – Ostatní příjmy.

Sazba daně z příjmů fyzických osob – 15%

Vypočtená daň: 69.300,-

Poplatník, stejně jako v příkladech prodeje bytu, či rodinného domu v bodě 6.1.3 diplomové práce, musí zohlednit veškeré své další příjmy a může si uplatnit daňové slevy a zvýhodnění. Pro přehlednost ale počítejme s čistým daňovým zatížením při prodeji nemovitosti.

Souhrn daňového zatížení:

Daň z příjmů fyzických osob: Kč 69.300,-

Daňové přiznání musí podat do 31. března následující roku a k tomuto datu je daň i splatná.

9.1.2 PRODEJ JEDNOTLIVÝCH BYTŮ PŘÍMO DO VLASTNICTVÍ FYZICKÝCH OSOB

Obec může rozhodnout o prodeji jednotlivých bytů přímo do vlastnictví fyzických osob. Tento způsob je administrativně náročnější, ale obec tak může získat nejvyšší možnou cenu za prodej domu. Nevýhodou může být, že o odkoupení bytu nebudou mít zájem všichni nájemníci a obci tak dále zůstane v majetku část nemovitosti.

Pokud je nájemcem fyzická osoba, musí obec prodej bytu nabídnout přednostně nájemcům těchto bytů. Obec musí obeslat doporučeně všechny nájemce. Po doručení začne běžet ochranná lhůta nájemce, která trvá 6 měsíců. V této lhůtě nájemce může uzavřít smlouvu o převodu bytu do osobního vlastnictví a zaplatit cenu uvedenou v nabídce.

V praxi je běžné, že původním nájemcům se byty prodávají přibližně za 1/3 tržní ceny, a proto je velice výhodné této nabídce využít. Nepronajaté byty se mohou volně prodávat třetím osobám a tyto byty už se prodávají za běžnou tržní cenu.

Podobně, jako v případě převodu družstevních bytů, musí obec podat prohlášení vlastníka. Poté, co katastrální úřad vloží do katastru nemovitostí prohlášení vlastníka, začne provádět, na základě smluv o převodu vlastnictví k bytu, vklad nového vlastníka do katastru nemovitostí. Po vložení do katastru uvědomí o této skutečnosti nabyvatele i převodce. Toto vyrozumění většinou probíhá doručením smlouvy o převodu vlastnictví k bytu, na které je vyznačena doložka, že došlo ke vkladu do katastru nemovitostí.

Po převedení do osobního vlastnictví vznikají majiteli (vlastníkovi) bytu daňové povinnosti v podobě daně z nemovitostí. Poplatník daně z nemovitostí postupuje stejně, jak je popsáno v bodu 6.1.1. diplomové práce

Souhrn daňových povinností:

Daň z nemovitostí – Kč 189,-

9.2 DĚDICKÉ ŘÍZENÍ

Poplatníkem daně dědické je dědic. V následujícím textu budou nastíněny možné případy, které mohou v případě dědění nemovitostí nastat.

9.2.1 ZDĚDĚNÍ BYTU V OSOBNÍM VLASTNICTVÍ

V případě zdědění bytu vzniká povinnost zaplatit dědickou daň, není-li od této daně poplatník osvobozen. Osvobození od daně dědické vzniká v případě, pokud k němu dochází k dědění mezi příbuznými v řadě přímé, dědění mezi manželi, mezi příbuznými v řadě pobočné, což jsou sourozenci, synovci, neteře, strýcové a tety. Vzhledem k tomu, že určení řady pobočné je pojmem z občanského zákoníku, jedná se pouze o tety a strýce, kteří jsou přímými příbuznými. Dle § 117 občanského zákoníku se stupeň příbuzenství dvou osob určuje podle počtu zrození, jimiž v řadě přímé pochází jedna od druhé a v řadě pobočné obě od nejbližšího společného předka.

Příklad:

Můj otec Karel má bratra Josefa (můj strýc), který má ženu Marii (moje teta). V případě mé smrti, kdyby dědili strýc s tetou, dle zákona o dani dědické není teta moje „pravá teta“ z řady pobočné. Do této skupiny spadá jen strýc, a proto by teta zaplatila dědickou daň.

V případě, nevztahuje-li se na poplatníka osvobození, musí zaplatit dědickou daň, která je progresivní a pohybuje se od 1% do 40% z ceny majetku. Takto vypočtená daň se dále násobí koeficientem 0,5.

Výpočet daně dědické osob zařazených do III. skupiny

Cena bytu dle dědického řízení Kč 1.000.000,-

Základ daně – Kč 1.000.000,-

Sazba daně – 7%

Vypočtená daň – Kč 70.000,- x koeficient 0,5 = Kč 35.000,-

Souhrn daňového zatížení:

Dědická daň ve výši Kč 35.000,-.

Daňové přiznání je poplatník povinen podat na finanční úřad do 30 dnů ode dne, kdy dědické řízení nabylo právní moci. Finanční úřad poté pošle poplatníkovi platební výměr. Daň dědická je splatná do 30 dnů od doručení platebního výměru.

9.2.2 ZDĚDĚNÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU

V případě zdědění členského podílu na družstvu přechází na dědice podíl na družstevním podílu a zdanění probíhá stejně jako u zdědění bytu v osobním vlastnictví.

9.2.3 PRODEJ ZDĚDĚNÉHO BYTU

V momentě prodeje zděděného bytu je vždy daňovou povinností - daň z převodu nemovitostí, jak je popisováno v bodě 6.1.2 diplomové práce.

Daň z příjmů je placena v případě, nevztahuje-li se na poplatníka žádné osvobození. Osvobození zděděného bytu se týká užívání zděděné nemovitosti alespoň po dobu dvou let, nebo osoba, převádějící majetek (zůstavitel) je osoba v řadě přímé, vůči dědici, čímž se na dědice převádí „časový test 5 let“ mezi nabytím a prodejem nemovitosti. Další možností osvobození je, budou-li prostředky získané prodejem nemovitosti použity na financování bytových potřeb v následujícím roce.

Výpočet daňového zatížení je stejný, jako u prodeje bytu – viz bod 5.1.3 diplomové práce.

9.3 DAROVÁNÍ

V případě darování platí darovací daň ta osoba, která dar obdržela. Dárce je ručitelem, což znamená, že nezaplatí-li daň obdarovaný, musí ji zaplatit dárce.

9.3.1 DAROVÁNÍ NEMOVITOSTI

Stejně jako u daně dědické, jsou od daně darovací osvobozeny osoby zařazené do I. a II. skupiny. Nevztahuje-li se na ně osvobození, musí dar zdanit dle hodnoty nemovitosti. Cena darované nemovitosti se stanovuje jako cena zjištěná odhadcem. Sazba daně darovací je identická jako u daně dědické, s tím rozdílem, že vypočtená daň se již nenásobí koeficientem 0,5.

Dar – nemovitost v hodnotě – Kč 1.000.000,-

Sazba daně – 7%

Výpočet daně – Kč 70.000,-

Souhrn daňového zatížení:

Daň darovací – Kč 70.000,-

Přiznání k dani darovací musí poplatník podat příslušnému finančnímu úřadu do 30 dnů po doručení výpisu z katastru nemovitostí. Daň je splatná do 30 dnů od doručení platebního výměru z finančního úřadu.

9.3.2 DAROVÁNÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

Darování družstevního podílu se řídí stejnými pravidly jako darování nemovitosti – viz. bod 9.3.1 diplomové práce, včetně termínů podání daňového přiznání a splatnosti daně.,

9.3.3 PRODEJ DAROVANÉ NEMOVITOSTI

Prodej darované nemovitosti se řídí stejnými daňovými podmínkami, jako prodej bytu v osobním vlastnictví. V případě, nevztahuje-li se na poplatníka osvobození, vzniká povinnost zaplatit daň z příjmů ve výši 15% a daň z převodu nemovitostí ve výši 3%.

10 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Důležitou problematikou při koupi nemovitosti je, jakým způsobem ji kupující může financovat. Málokdo má dostatek peněz v hotovosti, aby z ní mohl investovat bydlení. V dnešní době jsou nemovitosti financovány nejvíce formou hypotéky a stavebního spoření.

Klient posuzuje především celkové náklady spojené s konkrétní půjčkou. Je důležité si uvědomit navýšení půjčky o poplatek za pořízení smlouvy, poplatky za vedení účtu a samozřejmě největší náklad – úroky z úvěru.

Největší rozdíly mezi hypotečním úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření:

následující informace jsou čerpány z deníku PRÁVO ze dne 15. - 16. 5. 2010.

Hypoteční úvěry:

- U každého hypotečního úvěru je nezbytná zástava nemovitosti, která se nachází na území Česka a patří do katastru nemovitostí.
- Poplatek za vyřízení žádosti o hypoteční úvěr se v průměru pohybuje okolo částky 10tisíc korun. Klient platí i za vedení úvěrového účtu – od 100-200 Kč měsíčně.
- Klient si vedle celkové doby splatnosti u hypotečního úvěru volí i takzvanou fixaci – dobu, po kterou se mu nemění úroková sazba. Má na výběr od jednoho roku do 30 let.
- Minimální úrokové sazby se pohybují do 5% ročně.
- Předčasné umořování je výrazně omezeno. Klient může částku úvěru mimořádně umořit či úplně splatit pouze po uplynutí zvolené doby fixace, a to jen po dobu několika dní až týdnů. Mimo tuto dobu je mimořádná splátka penalizována.

Úvěry ze stavebního spoření:

- Zástava nemovitosti je u úvěrů ze stavebního spoření nutná jen u vyšších částek – obvykle nad 500 tisíc korun.
- Vyřízení žádosti o řádný úvěr ze stavebního spoření je většinou bezplatné. Zpoplatněn je jen překlenovací úvěr, za jehož získání klient zaplatí ve většině případů 1%, obvykle ale ne více než 5 – 6 tisíc korun. Měsíční vedení úvěrového účtu se pohybuje od 20 – 25 Kč.

- Úroková sazba je neměnná po celou dobu trvání daného typu úvěru. Klient získá sazbu pro překlenovací úvěr a pak další sazbu pro řádný úvěr. Minimální úrokové sazby se u řádných i překlenovacích úvěrů na trhu pohybují od 3% ročně.
- Mimořádné splátky jsou bez jakéhokoliv omezení. [15]

11 SHRNU TÍ

V teoretické části jsem se zabývala především rozbořem zákonů, a to zákonem o dani z nemovitostí, zákonem o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, dani z příjmů a dani z přidané hodnoty.

Ze zákonů jsem čerpala informace, které mi napomohly k vypracování praktické části.

Cílem diplomové práce bylo kvantifikovat daňovou zátěž související s obchodováním s nemovitostmi a vymežit její vliv na cenu nemovitostí.

Pro dosažení tohoto cíle jsem provedla podrobnou analýzu daňového zatížení v oblasti obchodování s nemovitostmi z hlediska daně z nemovitostí, daně z převodu nemovitostí, daně z příjmů a daně z přidané hodnoty.

Daňové zatížení jsem rozebírala z pohledu prodávajícího, kupujícího a nájemce s podrozdělením na fyzické osoby, osoby samostatně výdělečně činné a právnické osoby.

Pomocí modelových příkladů jsem došla k závěru, že daňové zatížení osob samostatně výdělečně činných a právnických osob je vyšší, než daňové zatížení fyzických osob.

Diplomová práce se dále zabývá i jinými možnostmi nabytí nemovitostí. Tyto možnosti jsou především nabytí nemovitosti v dědickém řízení, darováním nemovitosti a také privatizací státních bytů.

V poslední kapitole praktické části diplomové práce jsou rozebírány možnosti financování nemovitostí, které je důležitou součástí pořízení nemovitostí. Většina z nás nákup nemovitostí nemá možnost financovat z vlastních zdrojů, a proto jsem uvedla největší rozdíly mezi nejpoužívanějšími formami financování u nás, a to mezi hypotečním úvěrem a úvěrem ze stavebního spoření.

V tabulce č. 55 jsem provedla shrnutí daňových povinností. Dle této tabulky daňový subjekt zjistí, jaké daňové povinnosti z prodeje, nákupu či nájmu nemovitostí se ho dotýkají, v jakých termínech musí podat daňové přiznání a zaplatit daň.

Tabulka 55: Souhrnný přehled daňových povinností FO, PO, OSVČ z pohledu prodávajícího, kupujícího, nájemce

	Daň z nemovitostí	Daň z převodu nemovitostí	Daň z příjmů	DPH
Prodávající				
FO	ANO	ANO	ANO	NE
OSVČ	ANO	ANO	ANO	ANO/NE
PO	ANO	ANO	ANO	ANO/NE
Kupující				
FO	ANO	ručitel	ANO	NE
OSVČ	ANO	ručitel	ANO	ANO/NE
PO	ANO	ručitel	ANO	ANO/NE
Nájemce				
FO	ANO	NE	ANO	NE
OSVČ	ANO	NE	ANO	ANO/NE
PO	ANO	NE	ANO	ANO/NE
Termíny				
podání daň.přiznání	do 31.1.daného roku,jen první rok vlastnictví	do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad do katastru nemovitostí	do 31. 3. následujícího roku, v případě zastupování daň. poradcem do 30. 6. následujícího roku	čtvrtletní plátce: do 25.dne následujícího měsíce po skončení čtvrtletí, měsíční: do 25. dne následujícího měsíce
splatnost daně	daň.povinnost do 5tis. do 31. 5., nad 5tis ve 2 splátkách, 1/2 do 31. 5., 1/2 do 30. 11.	ve lhůtě pro podání daňového přiznání	ve lhůtě pro podání daňového přiznání	ve lhůtě pro podání daňového přiznání

Zdroj: zpracováno autorkou

Tabulka 56: Souhrnný přehled daňových zatížení dle výše zpracovaných příkladů

	Daň z nemovitostí	Daň z převodu nemovitostí	Daň z příjmů	DPH	Celkem
Prodávající					
FO	189,-	36.000,-	66.600,-	X	102.789,-
OSVČ	1.890,-	36.000,-	65.550,-	90.000,-	193.440,-
PO	1.890,-	36.000,-	87.400,-	90.000,-	215.290,-
Kupující					
FO	189,-	ručitel	snížení ZD o úroky z úvěru	vliv DPH na cenu (90.000,-)	90.189,-
OSVČ	1.890,-	ručitel	snížení ZD o úroky z úvěru a odpisy	-90.000,-	-88.110,-
PO	1.890,-	ručitel	snížení ZD o úroky z úvěru a odpisy	-90.000,-	-88.110,-
Nájemce					
FO					
-skutečné výdaje:					
- rovnoměrné odpisy	189,-	X	9.750,-	X	9.939,-
- zrychlené odpisy	189,-	X	5.850,-	X	6.039,-
- výdaje procentem z příjmů	189,-	X	12.600,-	X	12.789,-
OSVČ					
-skutečné výdaje					
- rovnoměrné odpisy	1.890,-	X	10.050,-	22.800,-	34.740,-
- zrychlené odpisy	1.890,-	X	6.150,-	22.800,-	30.840,-
- výdaje procentem z příjmů	1.890,-	X	9.360,-	22.800,-	34.050,-
PO					
- rovnoměrné odpisy	1.890,-	X	12.600,-	22.800,-	37.290,-
- zrychlené odpisy	1.890,-	X	7.400,-	22.800,-	32.090,-

Zdroj: zpracováno autorkou

12 ZÁVĚR

Oblast obchodování s nemovitostmi podléhá v České republice systému zdanění, který je neadekvátně složitý a náročný pro širokou veřejnost. Daňová zátěž se dotýká všech, bez ohledu na jejich společenské postavení.

Daně byly, jsou a budou nejdůležitější a největší složkou státního rozpočtu. Jejich výše a celkový proces jejich výběru je závislý na konkrétní vládnoucí garnituře.

Vzpomeňme např. v minulosti uplatňované progresivní zdanění, které mělo výrazný vliv na zdanění daně z příjmů fyzických osob.

Daňový systém prochází neustálými změnami, které se v největší míře odvíjí od volebních plánů a názorů politických stran v čele vlády. Každá novela zákona by měla směřovat ke zjednodušení celkového systému výběru daní.

Cílem práce bylo potvrzení, či zamítnutí hypotézy, že daňové zatížení osoby samostatně výdělečně činné a právnické osoby je vyšší, než daňové zatížení fyzické osoby.

Na základě modelových příkladů byla **hypotéza potvrzena**. Daňové zatížení OSVČ a PO je vyšší, než daňové zatížení FO a to především z důvodu vyšší sazby daně z nemovitostí u nemovitostí sloužících pro podnikatelské účely a dále z důvodu, že jsou OSVČ a PO v modelových příkladech plátcí DPH, a proto jsou na rozdíl od FO zatíženi i touto daní. Pouze v jednom případě je fyzická osoba znevýhodněna, a to při nákupu nemovitosti, jejíž pořizovací cena je zatížena daní z přidané hodnoty. Fyzická osoba neplátce DPH si nemůže uplatnit DPH na vstupu a snížit si tak daňovou povinnost jako OSVČ a PO, kteří jsou plátcí DPH.

Z hlediska potvrzení stanovené hypotézy by stát měl motivovat právnické osoby a osoby samostatně výdělečně činné k investování do nemovitostí, a tím zvyšovat a rozšiřovat jejich podnikatelskou činnost, která bude přínosem pro stát jako celek z hlediska zvyšování životní úrovně obyvatelstva, hospodářské úrovně a celkové vyspělosti státu. Rozšiřováním podnikatelské činnosti vzniknou nová pracovní místa, zvýší se objem obrátů podnikajících subjektů, a proto i příjem do státního rozpočtu v podobě daní z příjmů.

Vytvoření optimálního a přehledného systému zdanění příjmů daňových subjektů by mělo být jedním z bodů vládních programů.

Příliš vysoké daňové břemeno představuje hrozbu v podobě demotivace daňových subjektů, které může vést až k nejradikálnějšímu řešení při rozhodování a jednání daňových subjektů a to k přistoupení k daňovým únikům a snižování daňového základu.

Za necelý týden čekají Českou republiku volby do poslanecké sněmovny parlamentu, které rozhodnou o budoucím vývoji celkové míry daňové zátěže.

13 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1:Sazba daně dědické a daně darovací u osob zařazených do I.skupiny	32
Tabulka 2: Sazba daně dědické a daně darovací u osob zařazených do II. Skupiny	32
Tabulka 3:Sazba daně dědické a daně darovací u osob zařazených do III. skupiny.....	33
Tabulka 4:Vývoj sazeb daně z příjmů PO	46
Tabulka 5:Vývoj sazby fyzických osob - rok 2003 - 2005.....	46
Tabulka 6: Vývoj sazby fyzických osob - rok 2006, 2007	47
Tabulka 7:Vývoj sazeb DPH – rok 1993 - 2010:.....	47
Tabulka 8: Výpočet daně z nemovitostí – FO (prodávající)- rok 2009:	50
Tabulka 9: Výpočet daně z nemovitostí – FO (prodávající)- za rok 2010.....	51
Tabulka 10: Výpočet daně z převodu nemovitostí FO (prodávající) - rok 2009:	51
Tabulka 11: Výpočet daně z příjmů FO (prodávající)- příjmy dle §10 zákona o daních z příjmů, rok 2009:.....	52
Tabulka 12: Výpočet daně z příjmů FO (prodávající)-příjmy dle §6 zákona o daních z příjmů rok 2009:	53
Tabulka 13: Výpočet daně z příjmů FO(prodávající) za rok 2009	53
Tabulka 14: Souhrn slev a daňových zvýhodnění FO rok 2009	53
Tabulka 15: Výpočet daně z příjmů FO rok 2009	53
Tabulka 16: Souhrn daňového zatížení fyzické osoby (prodávající) za rok 2009	54
Tabulka 17: Výpočet daně z nemovitostí – OSVČ(prodávající) - rok 2009 (2010)	56
Tabulka 18: Výpočet daně z převodu nemovitosti-OSVČ(prodávající) - rok 2009:	56
Tabulka 19: Výpočet daně z příjmů - FO OSVČ (prodávající) rok 2009.....	57
Tabulka 20: Výpočet daně z příjmů OSVČ (prodávající)- rok 2009.....	58
Tabulka 21: Výpočet daně z přidané hodnoty – OSVČ(prodávající) - rok 2009.....	59
Tabulka 22: Souhrn daňového zatížení OSVČ (prodávající)– rok 2009	59
Tabulka 23: Výpočet daně z nemovitosti – PO (prodávající) – rok 2009 (2010).....	61
Tabulka 24: Výpočet daně z převodu nemovitosti – PO(prodávající) – rok 2009.....	61
Tabulka 25: Výpočet daně z příjmů PO(prodávající) – rok 2009.....	62
Tabulka 26: Výpočet daně z přidané hodnoty – PO(prodávající) – rok 2009	63
Tabulka 27: Souhrn daňového zatížení – PO (prodávající) – rok 2009.....	63
Tabulka 28: Výpočet daňového zatížení – FO (kupující) – 2009, snížení daň povinnosti o úroky z úvěru	66
Tabulka 29: Výpočet daňového zatížení – FO (kupující) - 2009.....	66
Tabulka 30: Výpočet daňového zatížení – DPH – FO (kupující) – rok 2009.....	67
Tabulka 31: Souhrn daňového zatížení – FO (kupující) – rok 2009.....	67
Tabulka 32: Výpočet odpisů při rovnoměrném odpisování – rok 2009	68

Tabulka 33: Výpočet odpisů při zrychleném odpisování – rok 2009	68
Tabulka 34: Výpočet DPH – OSVČ (kupující) – rok 2009	69
Tabulka 35: Souhrn možností snížení základu daně – FO – kupující – OSVČ rok 2009	69
Tabulka 36: Souhrn možností snížení základu daně – PO – kupující – rok 2009	71
Tabulka 37: Výpočet daně z příjmů FO – uplatnění skutečných výdajů a zvolení rovnoměrného odepisování – rok 2009	74
Tabulka 38: Výpočet daně z příjmů FO – uplatnění skutečných výdajů a zvolení zrychleného odepisování – rok 2009	74
Tabulka 39: Výpočet daně z příjmů FO – uplatnění výdajů procentem z příjmů – rok 2009	75
Tabulka 40: Souhrn daňového zatížení- FO-skutečné výdaje-rovnoměrné odpisování – rok 2009	75
Tabulka 41: Souhrn daňového zatížení – FO skutečné výdaje-zrychlené odpisování rok 2009	75
Tabulka 42: Souhrn daňového zatížení - FO-uplatnění výdajů % z příjmů – rok 2009	76
Tabulka 43: Výpočet daně z příjmů FO – OSVČ – uplatnění skutečných výdajů při zvolení rovnoměrného odpisování – rok 2009.....	77
Tabulka 44: Výpočet daně z příjmů FO – OSVČ – uplatnění skutečných výdajů při zvolení zrychleného odepisování – rok 2009	77
Tabulka 45: Výpočet daně z příjmů FO – OSVČ – uplatnění výdajů procentem z příjmů – rok 2009...	78
Tabulka 46: Výpočet daně z přidané hodnoty – OSVČ – rok 2009	79
Tabulka 47: Souhrn daňového zatížení OSVČ-skutečné výdaje-rovnoměrné odpisování - rok 2009....	80
Tabulka 48: Souhrn daňového zatížení OSVČ skutečné výdaje-zrychlené odpisování - rok 2009.....	80
Tabulka 49: Souhrn daňového zatížení OSVČ-paušální výdaje – rok 2009.....	80
Tabulka 50: Výpočet daně z příjmů PO za rok 2009 při zvolení rovnoměrného odpisování.....	81
Tabulka 51: Výpočet daně z příjmů PO za rok 2009 při zvolení zrychleného odpisování.....	82
Tabulka 52: Výpočet DPH – PO – rok 2009	82
Tabulka 53: Souhrn daňového zatížení – PO - rovnoměrné odpisování rok 2009	82
Tabulka 54: Souhrn daňového zatížení – PO -zrychlené odpisování rok 2009	83
Tabulka 55: Souhrnný přehled daňových povinností FO, PO, OSVČ z pohledu prodávajícího, kupujícího, nájemce	95
Tabulka 56: Souhrnný přehled daňových zatížení dle výše zpracovaných příkladů	96

14 SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Přehled daňového zatížení a čistého zisku z nemovitosti – FO (prodávající) – rok 2009.....	55
Graf 2: Přehled daňového zatížení a čistého zisku z nemovitosti OSVČ (prodávající) za rok 2009.....	60
Graf 3: Přehled daňového zatížení a čistého zisku z nemovitosti – PO - rok 2009	63
Graf 4: Přehled celkového daňového zatížení dle poplatníků při prodeji nemovitosti – rok 2009:.....	64
Graf 5: Porovnání daňového zatížení FO a OSVČ při uplatnění skutečných výdajů	78
Graf 6: Porovnání daňového zatížení FO a OSVČ při uplatnění výdajů procentem z příjmů	79

15 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] <http://cs.wikipedia.org/wiki/Daň> - dne 26. 12. 2009
- [2] <http://cs.wikipedia.org/wiki/Pozemek> - dne 26. 12. 2009
- [3] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/cast1.aspx> - dne 26. 12. 2009
- [4] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/cast2.aspx> - dne 26. 12. 2009
- [5] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/trojdan/cast1.aspx> - dne 26. 12. 2009
- [6] http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/cast1.aspx - dne 26. 12. 2009
- [7] http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/cast2.aspx - dne 26.12. 2009
- [8] http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dan_z_nemovitosti/cast3.aspx - dne 26. 12. 2009
- [9] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/trojdan/cast2.aspx> - dne 26. 9. 2009
- [10] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/cast3.aspx> - dne 26. 12. 2009
- [11] <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/cast2.aspx> - dne 26. 12. 2009
- [12] <http://www.ucetnikavarna.cz/uzitecne-tabulky/vyvoj-sazby-dane-z-prijmu-pravnickych-osob/> - ze dne 10. 5. 2010
- [13] <http://www.berne.cz/danova-teorie/vyvoj-sazeb-dph-v-cr/> - dne 10. 5. 2010
- [14] <http://www.ucetnikavarna.cz/up/cs/uzitecne-tabulky/vyvoj-sazby-dane-z-prijmu-fyzickych-osob/> - dne 10. 5. 2998
- [15] deník PRÁVO ze dne 15. - 16.5.2010
- [16] http://www.zbynekmlcoch.cz/info/vzory_pravnich_smluv/zadost_o_prevod_bytove_jednotky_vzor_zdarma_ke_stazeni_a_tisku.html - dne 28.4.2010
- [17] http://www.zbynekmlcoch.cz/info/vzory_pravnich_smluv/smlouva_o_prevodu_vlastnictvi_bytove_jednotky_do_osobniho_vlastnictvi_vzor_zdarma.html - dne 28.4.2010

16 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

OSVČ – osoba samostatně výdělečně číná

PO – právnická osoba

FO – fyzická osoba

DPH – daň z přidané hodnoty

ZD – základ daně

17 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Daňové přiznání k dani z nemovitosti

Příloha č. 2 – Daňové přiznání k dani z převodu z nemovitosti

Příloha č. 3 – Daňové přiznání k dani z příjmů fyzických osob

Příloha č. 4 – Daňové přiznání k dani z příjmů fyzických osob

Příloha č. 5 – Vzor žádosti o převod bytu do osobního vlastnictví

Příloha č. 6 – Vzor smlouvy o převodu bytu do osobního vlastnictví

Příloha č. 1: Daňové přiznání k dani z nemovitosti

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

Finančnímu úřadu v, ve, pro
BRNO II.

101 Daňové identifikační číslo

102 Fyzická osoba 1) Rodné číslo
☒ **111111/5861**

103 Právník osoba 1) Identifikační číslo

104 Poplatník provozuje zemědělskou výrobu a chov ryb 1) ☐

105 Daňové přiznání
řádné 1) ☒ dílčí 1) ☐ opravné 1) ☐ dodatečné 1) ☐

106 Důvody pro podání dodatečného daňového přiznání a datum jejich zjištění
_____ den měsíc rok _____

Počet listů k dani z pozemků: ☐
Počet listů k dani ze staveb: ☐ **1**
Počet příloh k listům: ☐
Počet příloh ostatních: ☐

otisk podacího razítka finančního úřadu

PŘIZNÁNÍ

k dani z nemovitostí na zdaňovací období roku **2009**

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

I. ODDÍL

Údaje o poplatníkovi daně

107 Příjmení
Novák

108 Rodné příjmení
Novák

109 Jméno
Karel

110 Tituly

111 Název právnické osoby / Obchodní jméno a dodatek obchodního jména

112 Adresa bydliště (místa trvalého pobytu) fyzické osoby / sídla právnické osoby:
a) obec **Brno** b) PSČ **60000** c) stát **ČR**
d) část obce / ulice **Brno-Líšeň/Horácká** e) číslo popisné / orientační **44**

113 Adresa pro doručování písemností (vyplňte, pokud se liší od adresy bydliště / sídla):
a) obec _____ b) PSČ _____ c) stát _____
d) část obce / ulice _____ e) číslo popisné / orientační _____

114 Kontaktní údaje:
a) telefon _____ b) mobilní telefon **602290057** c) email _____

115 Číslo účtů u bank, spořitelních a úvěrních družstev:

II. ODDÍL

Údaje k dani z pozemků

201 Druh pozemku

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

202 Datum zápisu vkladu vlastnického práva, datum nabytí právní moci rozhodnutí (vyplňte jen pokud na tomto listu přiznáváte pozemky v pozdějším termínu podle § 13a odst. 9, případně odst. 10 zákona) den měsíc rok

203 Právní vztah k pozemku vznikl v souvislosti s převodem jednotky (označte křížkem) ☐

204 Název obce

205 Název katastrálního území

206 Kód katastrálního území

207 Parcely - v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu - tiskopis MFIn 5534

a) parcelní číslo	b) výměra parcely v m ²	c) právní vztah	d) výměra zastavěná nemovitými stavbami v m ²	e) nárok na osvobození ve výměře v m ²	f) právní důvody nároku na osvobození	g) poslední rok osvobození

208 Výměra v m² celkem, a to a) výměra celkem i z příloh k tomuto listu:

b) zastavěno nemovitým nárok na osvobození stavbami

209 Popis změn, důvody k uplatnění nároku na osvobození

Č. ř.	Daň z pozemků - výpočet daňové povinnosti	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční úřad
210	Celková výměra druhu pozemku snížená o výměru zastavěnou nemovitými stavbami		m ²	
211	Cena pozemku za 1 m ² podle § 5 odst. 1 a 2 zákona - vyplňte pouze u druhů pozemku A až D		Kč	
212	Základ daně podle § 5 odst. 1 a 2 zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) - vyplňte pouze u druhů pozemku A až D		Kč	
213	Sazba daně podle § 6 odst. 1 zákona - vyplňte pouze u druhů pozemku A až D		%	
214	Základ daně podle § 5 odst. 3 zákona - vyplňte pouze u druhů pozemku E až G		m ²	
215	Sazba daně podle § 6 odst. 2 zákona - vyplňte pouze u druhů pozemku E až G		Kč/m ²	
216	Koeficient podle § 6 odst. 4 zákona - vyplňte pouze u druhů pozemku F			
217	Daň z pozemků (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)		Kč	
218	Nárok na osvobození ve výměře		m ²	
219	Výše nároku na osvobození podle § 4 zákona (uvedte na 2 desetinná místa)		Kč	
220	Daň z pozemků po uplatnění nároku na osvobození (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)		Kč	
221	Spoluvlastnický podíl na pozemku - uveďte pouze pokud přiznáváte daň za spoluvlastnický podíl na pozemku a) číselně b) jmenovitě			
222	Daňová povinnost (v případě přiznání podílu na dani z pozemku se zaokrouhlí na celé Kč nahoru)		Kč	
223	Místní koeficient podle § 12 zákona			
224	Výsledná daňová povinnost po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona		Kč	

III. ODDÍL

Údaje k dani ze staveb

List číslo:

1

Počet příloh k listu:

301 Předmět daně ze staveb

R

302 Datum zápisu vkladu vlastnického práva, datum nabytí právní moci rozhodnutí (vyplňte jen pokud na tomto listu přiznáváte předmět daně v pozdějším termínu podle § 13a odst. 9 nebo odst. 10 zákona)

den měsíc rok

Stavby:

H - obytný dům

I - ostatní stavba tvořící příslušenství k obytnému domu

J - stavba pro individuální rekreaci včetně rodinných domů využívaných pro individuální rekreaci

K - stavba plnící doplňkovou funkci ke stavbě pro individuální rekreaci

L - garáž vystavěná odděleně od obytného domu

M - zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství

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

O - ostatní podnikatelská činnost

P - ostatní stavba

Jednotky:

R - byt

Samostatný nebytový prostor užívaný pro podnikatelskou činnost

S - zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství

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

U - ostatní podnikatelská činnost

V - samostatný nebytový prostor užívaný jako garáž

Z - ostatní samostatný nebytový prostor

303 Název obce

BRNO

304 Název katastrálního území

LÍŠEŇ

305 Kód katastrálního území

582786

306 Stavby nebo jednotky - v případě nedostatečného počtu následujících položek použijte přílohu k listu - tiskopis MFin 5535

a) číslo popisné nebo evidenční b) číslo jednotky c) stavba na parcele číslo d) rok dokončení stavby e) právní vztah stavby nebo podlahové plochy jednotky v m² f) výměra zastavěné plochy jednotky v m² g) právní důvody nároku na osvobození h) poslední rok osvobození

2347	/	103				V	45,00		
	/								
	/								
	/								

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

45,00

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

Č. ř.	Daň ze staveb - výpočet daňové povinnosti	Poplatník	Měrná jedn.	Finanční úřad
309	Výměra podlahové plochy jednotky - vyplňte pouze u jednotek R až Z	45,00	m ²	
310	Koeficient 1,20 podle § 10 odst. 2 zákona - vyplňte pouze u jednotek R až Z	1,20		
311	Základ daně ze staveb - výměra zastavěné plochy staveb H až P nebo upravená podlahová plocha jednotky R až Z (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	54	m ²	
312	Základní sazba daně podle § 11 odst. 1 zákona	1	Kč/m ²	
313	Počet nadzemních podlaží dalších - vyplňte pouze u staveb H až P			
314	Zvýšení základní sazby za další nadzemní podlaží podle § 11 odst. 2 zákona - vyplňte pouze u staveb H až P		Kč	
315	Koeficient podle § 11 odst. 3 a 4 zákona - vyplňte pouze u staveb H až O a jednotek R až Z	3,5		
316	Výsledná sazba daně (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)	3,50	Kč/m ²	
317	Daň ze staveb (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	189	Kč	
318	Výměra podlahové plochy nebytového prostoru sloužícího v obytném domě k podnikání - vyplňte pouze u staveb H		m ²	
319	Zvýšení daně podle § 11 odst. 5 zákona (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru) - vyplňte pouze u staveb H		Kč	
320	Poměr výměry podlahových ploch podle § 9 odst. 2 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa) - vyplňte pouze u staveb H až P			
321	Výše nároku na osvobození podle § 9 zákona (zaokrouhlí se na 2 desetinná místa)		Kč	
322	Daňová povinnost (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	189	Kč	
323	Místní koeficient podle § 12 zákona			
324	Výsledná daňová povinnost po úpravě místním koeficientem podle § 12 zákona		Kč	

IV. ODDÍL

Údaje k dani z nemovitostí

Vyřízení změn vykázaných v dílčím nebo dodatečném daňovém přiznání

Č. ř.	Vypište pouze u dílčího nebo dodatečného daňového přiznání	Poplatník	Finanční úřad
401	Daň z pozemků z listů dílčího nebo dodatečného daňového přiznání součet údajů z řádků č. 222 nebo, při úpravě místním koeficientem, z řádků č. 224	KČ	KČ
402	Daň ze staveb z listů dílčího nebo dodatečného daňového přiznání součet údajů z řádků č. 322 nebo, při úpravě místním koeficientem, z řádků č. 324	KČ	KČ
403	Daňová povinnost z listů dílčího nebo dodatečného daňového přiznání součet řádků č. 401 a 402	KČ	KČ

Celková daňová povinnost: řádné daňové přiznání dílčí nebo dodatečné daňové přiznání po zohlednění vykázaných změn

Č. ř.	Vypočet celkové daňové povinnosti	Poplatník	Finanční úřad
404	Daň z pozemků celkem	KČ	KČ
405	Daň ze staveb celkem	189	KČ
406	Daň z nemovitostí celkem - součet řádků č. 404 a 405	189	KČ

407 Zástupce poplatníka daně:

408 Údaje o zástupci:

zmocněný 1)

zákonný 1)

ustanovený 1)

a) příjmení

b) jméno

c) tituly

d) telefon

e) mobilní telefon

f) e-mail

409 Adresa pro doručování zástupci:

a) obec

b) PSČ

c) stát

d) část obce / ulice

e) číslo popisné / orientační

410 Za právnickou osobu je pověřen jednat:

a) příjmení

b) jméno

c) tituly

d) telefon

e) mobilní telefon

f) e-mail

PROHLAŠUJI, ŽE VŠECHNY MNOU UVEDENÉ ÚDAJE V TOMTO PŘIZNÁNÍ JSOU PRAVDIVÉ A ÚPLNÉ.

Otisk razítka právnické osoby

Podpis poplatníka daně / zástupce

Datum

den měsíc rok

31012009

411 Za právnickou osobu daňové přiznání podepsal: příjmení, jméno, tituly, funkce

Záznamy finančního úřadu o stanovení daně z nemovitostí

Rok	Daň z nemovitostí v Kč	Za finanční úřad vyměřili / dodatečně vyměřili			rozhodnutím*)
		dne	ke dni	podpis	

*) Rozsah se zpětně vyměřil daně, § 1, ale § 46 odst. 5 zákona České národní rady č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, § 13a zákona České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, vyměřil platebním výměrem nebo dodatečným platebním výměrem, s rozhodným předpisem seznámem a nebo rozhodnutím o řádném nebo mimořádném opravě prostředků.

*) označte křížkem odpovídající variantu

Příloha č. 2: Daňové přiznání k dani z převodu nemovitosti

TISKOPIS PRO ZMĚNU VLASTNICTVÍ OD 1.1. 2004

PŘIPOJTE vybranou PŘÍLOHU č. 1 k přiznání k dani z převodu nemovitostí, typ - K, S nebo O v POTŘEBNÉM POČTU

Samostatné přiznání podá

KAŽDÝ Z MANŽELŮ - při převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitosti ze společného jmění manželů (nebo do společ. jmění manželů) a jejich podíly jsou pro tento účel stejné

KAŽDÝ ZE SPOLUVLASTNÍKŮ NEMOVITOSTI - při převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitosti z podílového spoluvlastnictví

Společné přiznání podá

SPOLEČNÝ ZÁSTUPCE POPLATNÍKŮ za účastníky SMĚNNÉ SMLOUVY - při výměně nemovitosti

Postupujte podle instrukcí v přiznání a v Pokynech k vyplnění přiznání k dani z převodu nemovitostí.
Barevně označené řádky přiznání vyplňuje správce daně. Poplatník vyplní údaje podle předtisku v bílých řádcích.
Nevyplněné řádky se neproškrťávají.
Při výpočtu daně uvádějte údaje s přesností na 2 desetinná místa bez zaokrouhlení, není-li v pokynech k přiznání uvedeno jinak.

Finančnímu úřadu v, ve, pro

Brno II.

01 Poplatník

fyzická osoba *)

~~právnícká osoba~~ *)

02 Daňové identifikační číslo

03 Rodné číslo
111111111

04 Identifikační číslo

otisk podacího razítka finančního úřadu

05 Typ přiznání

řádné *)

~~opravné~~ *)

~~dodatečné~~ *)

Počet příloh č. 1

1

Počet stran

1

Zánik
daňového subjektu
bez likvidace

Úmrtí
daňového subjektu

Datum této skutečnosti

06 Poslední den lhůty pro podání daňového přiznání

31072009

PŘIZNÁNÍ k dani z převodu nemovitostí dále jen "přiznání"

podle zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon")

I. ODDÍL

1. Údaje o poplatníkovi, tj. o

- převodci
 - nabyvateli při - výkonu rozhodnutí nebo exekuci
 - vyvlastnění, vydržení, v insolvenčním řízení po rozhodnutí o úpadku, konkursu (do 31. 12. 2007), vyrovnání, veřejné dražbě
 - zrušení právnické osoby bez likvidace
 - rozdělení likvidačního zůstatku při zrušení právnické osoby s likvidací
 - nabytí nemovitosti na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva
 - nabytí nemovitosti v souvislosti s postoupením pohledávky
 - osobě oprávněné z věcného břemene nebo jiného plnění obdobného věcnému břemeni zřízeného vlastníkem uvedeným ve II. Oddíle v ř. 50-63 k nemovitému majetku, který mu tato oprávněná osoba darovala do 31. 12. 2007
- Údaje o společném zástupci poplatníků (účastníkovi směnné smlouvy) pro účely daňového řízení při výměně nemovitostí
(Ke stanovení společného zástupce lze použít NEPOVINNOU PŘÍLOHU č. 1)

A. Fyzická osoba *)

07 Příjmení

Novák

08 Rodné příjmení

Novák

09 Jméno(-a)

Jan

10 Titul

Ing.

*) nehodící se škrtněte

11 Osoba uvedená v ř. 07-10 je společným zástupcem poplatníků dle § 10 odst. 6 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o správě daní a poplatků"), pro účely daňového řízení při výměně nemovitostí

☒ ano *) ☐ ne *)

Adresa bydliště (místa trvalého pobytu)

12 Obec

Brno-Vinohrady

13 PSČ

62800

14 Ulice, část obce

Bořetická

číslo popisné / č. orientačním

15

15 Stát

ČR

16 Telefon

17 Fax

B. Právnícká osoba*)

18 Název právnické osoby

19 Právní forma

20 Osoba uvedená v ř. 18-19 je společným zástupcem poplatníků dle § 10 odst. 6 zákona o správě daní a poplatků pro účely daňového řízení při výměně nemovitostí

☒ ano *) ☐ ne *)

Osoba, která je oprávněna jednat jménem právnické osoby

21 Příjmení

22 Jméno(-a)

23 Titul

24 Funkce

Sídlo právnické osoby

25 Obec

26 PSČ

27 Ulice, část obce

číslo popisné / č. orientačním

28 Stát

29 Telefon

30 Fax

Adresa pro doručování písemností, případně adresa nového bydliště poplatníka po prodeji nemovitosti *)

31 Obec

32 PSČ

33 Ulice, část obce

číslo popisné / č. orientačním

Dále uvedená osoba je:

Právní nástupce poplatníka

☒ ano *) ☐ ne *)

Zákonný zástupce poplatníka

☒ ano *) ☐ ne *)

Zmocněný zástupce poplatníka

☒ ano *) ☐ ne *)

Daňové identifikační číslo z ř. 02 (příp. RČ/IČ z ř. 03/04)

111111111

34 Příjmení / název právnické osoby

35 Jméno(-a) / právní forma

36 Titul

37 Rodné číslo / identifikační číslo

Adresa bydliště (místa trvalého pobytu) nebo sídlo

38 Obec

39 PSČ

40 Ulice, část obce

číslo popisné / č. orientační

41 Stát

ČR

42 Telefon

43 Fax

2. Údaje o zápisu do katastru nemovitostí

44 Název a sídlo katastrálního úřadu

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště

Brno-město

45 Číslo rozhodnutí katastrálního úřadu

V-158629/2009-705

46 Forma převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitostem (nebo zřízení věcných břemen či jiných plnění obdobných věcným břemenům při darování nemovitosti do 31. 12. 2007)

47 Datum změny vlastnictví (zdanění se provede podle znění zákona platného k tomuto datu)

15042009

48 Datum pro počátek běhu lhůty k podání ŘÁDNÉHO přiznání

Zakroužkujte odpovídající písmeno. Do řádku vyplňte odkaz na něj a příslušné datum.

- a) datum zápisu vkladu práva do katastru nemovitostí - např. kupní smlouva, směnná smlouva, smlouva o zajišťovacím převodu práva, dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, prohlášení o vkladu nemovitosti do obchodní společnosti (dohoda o zřízení věcného břemene ve prospěch dárce při darování nemovitosti, smlouva o darování nemovitosti, k níž je současně zřízeno jiné plnění obdobné věcnému břemeni do 31. 12. 2007)
- b) datum nabytí účinnosti smlouvy o úplatném převodu nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí nebo smlouvy o postoupení pohledávky
- c) datum vydání potvrzení o nabytí vlastnictví k vydražené nemovitosti ve veřejné dražbě nebo datum zaplacení nejvyššího podání při vydražení nemovitosti při výkonu rozhodnutí nebo exekuci
- d) datum nabytí právní moci rozhodnutí, nebo datum doručení jiné listiny (poplatníkovi daně nebo jeho zástupci), kterými se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti, nejedná-li se o převod nebo přechod vlastnictví uvedený v písmenech a) až c), ale např. o vyvlastnění, vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem, vydržení vlastnického práva na základě notářského osvědčení nebo rozhodnutí soudu

Písm.	datum
A)	15042009

Poslední den lhůty pro podání řádného přiznání a zaplacení daně vypočítejte takto:

K uvedenému datu přičtete 3 měsíce a poslední den 3. přičteného měsíce vepíšete do ř. 06 na 1. straně tiskopisu.

Případně-li vypočtený den na sobotu, neděli nebo státem uznaný svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den.

49 Datum pro počátek běhu lhůty k podání DODATEČNÉHO přiznání

tj. datum zjištění důvodů pro jeho podání.

Do řádku vyplňte datum zjištění, že daňová povinnost poplatníka má být vyšší nebo nižší než jeho poslední známá daňová povinnost.

Příloha č. 2
k přiznání k dani z převodu nemovitostí

Číslo stránky / celkový počet stran

Údaje o nemovitostech, věcných břemenech a jiných plněních obdobných věcným břemenům
Důvody pro podání dodatečného přiznání

Popis majetku	Cena v Kč
Byt 1+1, v Brně, stojící na parcele 7188/2, celková podlahová plocha 35m2	1000000

Na III. ODDÍL přejděte po vyplnění příslušného typu (K, S, nebo O) tiskopisu Příloha č. 1 k přiznání k dani z převodu nemovitostí (II. ODDÍL)

III. ODDÍL

1. ČÁST

a) **DAŇ CELKEM (SOUČET tzv. DÍLČÍCH DANÍ z řádků 85 z každého II. ODDÍLU - vyplňte pouze pro typ K a O)**

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
86a	Daň celkem (celkový součet hodnot z řádků 85 všech II. Oddílů)	36000	

b) **VÝSLEDNÁ DAŇ**

(POROVNÁNÍ tzv. DÍLČÍCH DANÍ z řádku 85 z vyplněných II. ODDÍLŮ - vyplňte pouze pro typ S)

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
86b	Výsledná daň = vyšší částka z ř. 85 obou vyplněných II. Oddílů		

2. ČÁST- DAŇ Z DODATEČNÉHO PŘIZNÁNÍ

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
87	Poslední známá daňová povinnost, tj. daň celk. podle § 15 zák. z ř. 86a nebo 86b původně podaného přiznání, k němuž je dodatečné přiznání podáváno nebo přiznání podáváno případně již i vyměřená platebním výměrem čj.		
88	Zjištěná celková daňová povinnost podle § 41 zákona o správě daní a poplatků z ř. 86a nebo 86b tohoto dodatečného přiznání		
89	Dodatečná daňová povinnost Rozdíl řádků (ř. 88 - ř. 87) = kladná hodnota (+) zvýšení poslední známé daňové povinnosti záporná hodnota (-) snížení poslední známé daňové povinnosti		

UPOZORNĚNÍ

pro **RÁDNÉ přiznání**:

Činí-li daň z převodu nemovitostí (z řádku 86a nebo 86b) méně než 100 Kč, je povinnost podat přiznání, ale daň se neplatí (§18 odst. 4 zákona, viz též bod 7 Všeobecné části Pokynů k vyplnění přiznání).

pro **DODATEČNÉ přiznání**:

Pokud daň vyměřená z předchozího přiznání (z ř. 86a nebo 86b předchozího přiznání) byla nižší než 100 Kč, neplatila se. Pokud na základě tohoto dodatečného přiznání je daň (z řádku 86a nebo 86b tohoto přiznání) rovna nebo větší než 100 Kč, je poplatník povinen daň uhradit.

IV. ODDÍL

Poř. čís.	Název přílohy (její obsah)	Počet stran
3.	kupní smlouva	6
4.	znalecký posudek	10
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		

**PROHLAŠUJI, ŽE VŠECHNY MNOU UVEDENÉ ÚDAJE V TOMTO PŘÍZNÁNÍ JSOU PRAVDIVÉ A ÚPLNÉ
A STVRZUJI JE SVÝM PODPISEM**

Údaje o zástupci:		Kód zástupce:
Jméno(-a) a příjmení / Název právnické osoby		
Datum narození / Evidenční číslo osvědčení daňového poradce / IČ právnické osoby		
Fyzická osoba oprávněná k podpisu (je-li daňový subjekt či zástupce právnickou osobou), s uvedením vztahu k právnické osobě (např. jednatel, pověřený pracovník apod.)		
Jméno(-a) a příjmení / Vztah k právnické osobě		
Datum	Vlastnoruční podpis daňového subjektu / osoby oprávněné k podpisu	
6. 2. 2010		
Telefon	Otisk razítka	
Příznání sestavil		

ÚDAJE O PODEPISUJÍCÍ OSOBĚ

Údaje o zástupci: tyto údaje budou vyplňovány pouze v případech, kdy je daňové příznání zpracováváno a podáváno zástupcem za daňový subjekt.

Kód zástupce: bude vyplněn číselný kód podle níže uvedených typů zástupců

1 – zákonný zástupce;

2 – ustanovený zástupce;

3 – společný zástupce, smluvní zástupce;

4a – obecný zmocněnec – fyzická osoba i právnická osoba;

4b – fyzická osoba daňový poradce nebo advokát;

4c – právnická osoba vykonávající daňové poradenství.

Datum narození / Evidenční číslo osvědčení daňového poradce / IČ právnické osoby: bude vyplněno datum narození zástupce – fyzické osoby, nebo evidenční číslo osvědčení daňového poradce – fyzické osoby, nebo IČ právnické osoby – zástupce daňového subjektu.

Fyzická osoba oprávněná k podpisu (je-li daňový subjekt či zástupce právnickou osobou) s uvedením vztahu k právnické osobě (např. jednatel, pověřený pracovník apod.): tyto údaje budou vyplňovány pouze v případech, kdy je daňové příznání podáváno právnickou osobou, včetně případů, kdy je právnická osoba v postavení zástupce daňového subjektu, za nějž zpracovává a podává daňové příznání.

Vlastnoruční podpis daňového subjektu / Osoby oprávněné k podpisu: daňové příznání bude opatřeno vlastnoručním podpisem buď přímo daňovým subjektem – fyzickou osobou podávající své daňové příznání, nebo fyzickou osobou oprávněnou podepsat daňové příznání za daňový subjekt – právnickou osobu a v případě zastoupení daňového subjektu zmocněnou fyzickou osobou (včetně daňového poradce), nebo fyzickou osobou oprávněnou podepsat za zmocněnou právnickou osobu (včetně právnické osoby vykonávající daňové poradenství).

STANOVENÍ DAŇOVÉ POVINNOSTI - vyplní pouze finanční úřad

Řádek		Vyplní finanční úřad v celých Kč
90	Daň celkem	
91	Zvýšení daně podle zákona o správě daní a poplatků	v %
92	Daňová povinnost celkem	
93	Poslední daňová povinnost, tj. daň (z ř. 87 tohoto příznání) vyměřená platebním výměrem čj.	
94	Vyměřuje se daň / Dodatečně se vyměřuje daň	

Za finanční úřad daňovou povinnost vyměřil*) dodatečně vyměřil*) podle § 18 zákona a § 46 zákona o správě daní a poplatků

dne se dni Podpis odpovědného pracovníka

*) Označte křížkem odpovídající variantu

111111111

PŘEVOD NEMOVITOSTI KUPNÍ SMLOUVOU TISKOPIS PRO ZMĚNU VLASTNICTVÍ OD 1.1. 2004

K

V jednom přiznání vyplíte tuto přílohu v počtu

- odpovídajícím počtu nabyvatelů

AVŠAK v počtu

- jeden u kupní smlouvy při konkurzu nebo vyrovnání, resp. při reorganizaci nebo při oddlužení v rámci insolvenčního řízení, kdy vyplíte pouze 2. ČÁST II. Oddílu.

II. ODDÍL

Věnujte pozornost instrukcím k II. Oddílu v Pokynech k vyplnění přiznání!

1. ČÁST**- ÚDAJE O NABÝVATELI (KUPUJÍCÍM)****A. Fyzická osoba*)**

50 Příjmení

Pavličková

51 Jméno

Radka

52 Titul

53 Rodné číslo

11111111

Bydliště

54 Obec

Brno

55 PSČ

628 0

56 Ulice, část obce

Bořetická

číslo popisné / č. orientační

15

57 Stát

ČR

58 Telefon

59 Fax

60 Příbuzenský vztah nebo jiný obdobný poměr převodce k nabyvateli

~~B. Právníká osoba*)~~

61 Název právnické osoby

62 Právní forma

63 Identifikační číslo

Osoba, která je oprávněna jednat jménem právnické osoby

64 Příjmení

65 Jméno

66 Titul

67 Funkce

Sídlo právnické osoby

68 Obec

69 PSČ

70 Ulice, část obce

číslo popisné / č. orientační

71 Stát

72 Telefon

73 Fax

2. ČÁST**- ÚDAJE O CENÁCH (HODNOTÁCH) NEMOVITÉHO MAJETKU, který je NABÝVÁN**

- o NABÝVATELEM uvedeným v tomto II. ODDÍLU v ř. 50-63
- NEBO v případě konkurzu a vyrovnání, reorganizace a oddlužení
- o NABÝVATELEM uvedeným v I. oddílu příznání v ř. 07-30

- STANOVENÍ ZÁKLADU DANĚ A VÝPOČET DANĚ ZA II. ODDÍL

V případě DODATEČNÉHO PŘÍZNÁNÍ uvádějte celé hodnoty, z nichž má být daň správně stanovena, nikoliv pouze hodnoty rozdílové.

Oddíl A

ÚDAJE O CENÁCH ZJIŠTĚNÝCH dle zvláštního právního předpisu platných v den nabytí vlastnického práva k nemovitostem

Do řádku 74 vyplňte:

Údaje o CENĚ ZJIŠTĚNÉ převáděných (nabývaných) nemovitostí

Převádíte-li nemovitý majetek na více nabyvatelů, uveďte část ceny zjištěné majetku převáděného na nabyvatele uvedeného v tomto II. Oddílu.

Cenu zjištěnou není nutné vyplnit, jde-li o úplatný převod vlastnictví k nemovitosti:

- z vlastnictví nebo do vlastnictví územního samosprávného celku
 - v případě prodeje nemovitosti mimo dražbu v rámci insolvenčního řízení při zpeněžení majetkové podstaty v konkurzu nebo při oddlužení nebo o
 - převod vlastnictví k nemovitosti, který je od daně zcela osvobozen.
- Jde-li o převod nemovitého majetku, který je zčásti od daně osvobozen, uveďte
- do ř. 74 souhrn ceny zjištěné majetku, jehož převod od daně osvobozen není a přibližného odhadu ceny majetku, jehož převod je osvobozen
 - do ř. 75 přibližný odhad ceny majetku, jehož převod je osvobozen.

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
74	Cena zjištěná	12 000 000	
75	Z ř. 74 cena, resp. hodnota nemovitostí osvobozených od daně podle § 20 a 23 odst. 2 zákona		
76	Cena z ř. 74 po odpočtu ceny, resp. hodnoty nemovitostí osvobozených od daně (ř. 74 - 75)	12 000 000	

Oddíl B**ÚDAJE O CENÁCH, KTERÉ MAJÍ CHARAKTER PROTIPLNĚNÍ**

Do řádku 77 vyplňte:

Údaje o CENĚ SJEDNANÉ (tj. o úhrnu veškerého protiplnění, v němž spočívá úplata) převáděných nemovitostí

Převádíte-li nemovitý majetek na více nabyvatelů, uveďte část ceny sjednané majetku, za níž jej na nabyvatele uvedeného v tomto II. Oddílu převádíte.

Jde-li o převod nemovitého majetku, který je zčásti od daně osvobozen, uveďte

- do ř. 77 souhrn ceny sjednané majetku, jehož převod je od daně osvobozen a ceny sjednané majetku, jehož převod osvobozen není
- do ř. 78 cenu sjednanou (poměrnou část ceny sjednané) za převod majetku, který je od daně osvobozen.

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
77	Cena sjednaná	10 000 000	
78	Z ř. 77 cena nemovitostí osvobozených od daně podle § 20 a 23 odst. 2 zákona *)		
79	Cena z ř. 77 po odpočtu ceny nemovitostí osvobozených od daně (ř. 77-78)	10 000 000	

*) Není-li ze smlouvy, na jejímž základě přešlo vlastnické právo k nemovitostem, známa cena nebo hodnota jiného protiplnění sjednaného nebo dohodnutého za každou jednotlivou nemovitost, ale pouze ocelková úplata v této ceně či protiplnění spočívající, údaj do ř. 78 propočtete takto: ř. 77 x ř. 75 / ř. 74, případně pro kontrolu takto: ř. 77 - (ř. 76 / ř. 74 x ř. 77)

Podíl v propočtu zaokrouhlete na 2 platná desetinná místa dle obecných pravidel, tj.

- druhé desetinné místo, po kterém následuje číslice menší než 5, zůstává beze změny.
- druhé desetinné místo, po kterém následuje číslice 5 nebo číslice větší než 5, se zvětšuje o jednu

Oddíl C

STANOVENÍ ZÁKLADU DANĚ A VÝPOČET DANĚ ZA II. ODDÍL (tzv. dílčí daně)

NELZE-LI cenu nebo hodnotu nemovitosti stanovit a uvést způsobem uvedeným v § 10 odst.1 zákona a podle v tiskopisech uvedených instrukcí a pokynů, je nezbytné vyplnit řádek 74 Cena zjištěná, která je v tom případě základem daně.

POROVNÁNÍ CENY ZJIŠTĚNÉ (z ř. 74) A CENY SJEDNANÉ (z ř. 77)

Základem daně je cena, která je podle následujícího porovnání vyšší. Jsou-li tyto ceny stejně vysoké, je základem daně cena zjištěná.

Řádek	80 A*)		80 B
	Vyplní		
	poplatník	finanční úřad	
80	Vyšší je cena zjištěná (z řádku 74) ☒	Vyšší je cena zjištěná (z řádku 74) ☐	do ř. 83 vepište cenu z ř. 76
	Vyšší je cena sjednaná (z řádku 77) ☐	Vyšší je cena sjednaná (z řádku 77) ☐	do ř. 83 vepište cenu z ř. 79
	Ceny jsou stejně vysoké ☐	Ceny jsou stejně vysoké ☐	do ř. 83 vepište cenu z ř. 76

*) ve sloupci 80 A označte křížkem odpovídající a přejděte na řádek 83, který vyplníte dle pokynu ve sloupci 80 B

Řádky 81 a 82 obsahuje pouze Příloha č. 1 typ O.

Do ř. 83 pro výpočet dílčí daně za II. Oddíl vepište

- příslušnou hodnotu z ř. 80 dle pokynů v něm uvedených nebo
 - hodnotu z řádku 79 v případě úplného převodu nemovitosti z vlastnictví nebo do vlastnictví územního samosprávného celku
- (základem daně je v tomto případě cena sjednaná)

Řádek		Vyplní v Kč	
		poplatník	finanční úřad
83	a) Cena, která je základem daně po odpočtu ceny nemovitostí osvobozených od daně (z ř. 76 nebo z ř. 79)	1200000	
84	Základ daně (z ř. 83) zaokrouhlený na 100 Kč nahoru v Kč	1200000	
85	Daň podle § 15 zákona (3% z hodnoty uvedené v řádku 84) (zaokrouhlí se na celé Kč nahoru)	36000	

PO VYPLNĚNÍ příslušného počtu II. ODDÍLŮ PŘEJDETE NA III. ODDÍL řádek 86a tiskopisu Přiznání k dani z převodu nemovitostí (str. 5).

Příloha č. 3: Daňové přiznání k dani z příjmů FO

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

Finančnímu úřadu v, ve, pro

Brno II.

01 Daňové identifikační číslo

02 Rodné číslo

1111111111

Otisk podacího razítka finančního úřadu

03 DAP 1)

řádné ☒

opravné ☐

dodatečné ☐

Důvody pro podání dodatečného DAP zjištěny dne

04 Kód rozlišení typu DAP 2)

Datum

05 DAP zpracoval a předkládá daňový poradce na základě plné moci k zastupování, která byla podána správci daně před uplynutím neprodloužené lhůty 1)

ano ☐

ne ☒

05a Zákonná povinnost účetní závěrky auditorem 1)

ano ☐

ne ☒

PŘIZNÁNÍ

k dani z příjmů fyzických osob

podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon")

za zdaňovací období (kalendářní rok) 2009 nebo jeho část 2) od 1.1.2009 do 31.12.2009
dále jen "DAP"

1. ODDÍL - Údaje o poplatníkovi

06 Příjmení Novák	07 Rodné příjmení Novák	08 Jméno(-a) Jan
09 Titul Ing.	10 Státní příslušnost ČR	11 Číslo pasu

Adresa bydliště (trvalého pobytu) v den podání DAP

12 Obec Brno-Vinohrady	13 Ulice / část obce Bořetická	14 Číslo popisné / orientační 15
15 PSČ 628 00	16 Telefon / mobilní telefon	17 Fax / e-mail
		18 Stát Česká republika

Adresa bydliště (trvalého pobytu) k poslednímu dni kalendářního roku, za který se daň vyměřuje

Řádky 19 až 22 vyplňte pouze v případě, že adresa k poslednímu dni kalendářního roku, za který se DAP vyměřuje, je rozdílná od adresy v den podání DAP.

19 Obec	20 Ulice / část obce	21 Číslo popisné / orientační	22 PSČ
---------	----------------------	-------------------------------	--------

Adresa pobytu na území České republiky, kde se poplatník obvykle ve zdaňovacím období zdržoval

Řádky 23 až 28 vyplňte pouze v případě, že nemáte bydliště (trvalý pobyt) na území České republiky.

23 Obec	24 Ulice / část obce	25 Číslo popisné / orientační
26 PSČ	27 Telefon / mobilní telefon	28 Fax / e-mail

29 Kód státu - vyplní jen daňový nerezident

29a Výše celosvětových příjmů

Kč

30 Spojení se zahraničními osobami 1)

ano

☐

ne

☒

25 5405 MF in 5405 izor č. 16

2. ODDÍL - Dílčí základ daně, základ daně, ztráta

1. Výpočet dílčího základu daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a z funkčních požitků (§ 6 zákona)

	poplatník	finanční úřad
31 Úhm příjmů od všech zaměstnavatelů	255888,00	
32 Úhm povinného pojistného podle § 6 odst. 13 zákona	87005,00	
33 Daň zaplacená v zahraničí podle § 6 odst. 14 zákona		
34 Dílčí základ daně podle § 6 zákona (ř. 31 + ř. 32 – ř. 33)	342893,00	
35 Úhm příjmů plynoucí ze zahraničí zvýšený o povinné pojistné podle § 6 odst. 13 zákona		

2. Dílčí základy daně z příjmů fyzických osob podle §6, §7, §8, §9 a § 10 zákona, základ daně a ztráta

36 Dílčí základ daně ze závislé činnosti podle § 6 zákona (ř. 34)	342893,00	
36a Dílčí základ daně ze závislé činnosti podle § 6 zákona po vyřeti (ř. 36 – 111) vyřetací příjmů ze zdrojů v zahraničí podle § 6 zákona nebo ř. 36)	342893,00	
37 Dílčí základ daně nebo ztráta z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti podle § 7 zákona (ř. 113 přílohy č. 1 DAP)		
38 Dílčí základ daně z kapitálového majetku podle § 8 zákona		
39 Dílčí základ daně nebo ztráta z pronájmu podle § 9 zákona (ř. 206 přílohy č. 2 DAP)	444000,00	
40 Dílčí základ daně z ostatních příjmů podle § 10 zákona (ř. 209 přílohy č. 2 DAP)		
41 Úhm řádků (ř. 37 + ř. 38 + ř. 39 + ř. 40)	444000,00	
41a Úhm dílčího základu daně podle § 7 až § 10 zákona po vyřeti (ř. 41 – 111) vyřetací příjmů ze zdrojů v zahraničí podle § 7 až § 10 zákona nebo ř. 41)	444000,00	
42 Základ daně (36a + kladná hodnota z ř. 41a)	786893,00	
43 (neobsazeno)		
44 Uplatňovaná výše ztráty - vzniklé a vyměřené za předcházející zdaňovací období maximálně do výše ř. 41a		
45 Základ daně po odečtení ztráty (ř. 42 – ř. 44)	786893,00	

3. ODDÍL - Nezdánitelné části základu daně, odčitatelné položky a daň celkem

Částka podle § 15	Počet měsíců	Počet měsíců
46 Odst. 1 zákona (hodnota daru/darů)		
47 Odst. 3 a 4 zákona (odečet úroků)		
48 Odst. 5 zákona (penzijní připojištění)		
49 Odst. 6 zákona (životní pojištění)		
50 Odst. 7 zákona (odborové příspěvky)		
51 Odst. 8 zákona (úhrada za další vzdělávání)		
52 § 34 odst. 4 zákona (výzkum a vývoj)		
53 Další částky		
54 Úhm nezdanitelných částí základu daně a položek odčitatelných od základu daně (ř. 46 + ř. 47 + ř. 48 + ř. 49 + ř. 50 + ř. 51 + ř. 52 + ř. 53)		
55 Základ daně snížený o nezdanitelné části základu daně a položky odčitatelné od základu daně (ř. 45 – ř. 54)	786893,00	
56 Základ daně zaokrouhlený na celá sta Kč dolů	786800,00	
57 Daň podle § 16 zákona	118020,00	

4. ODDÍL - Daň celkem, ztráta

58 Daň podle § 16 zákona (ř. 57) nebo částka z ř. 330 přílohy č. 3 DAP	118020,00	
59 (neobsazeno)		
60 Daň celkem zaokrouhlená na celé Kč nahoru (ř. 58)	118020,00	
61 Daňová ztráta - zaokrouhlená na celé Kč nahoru bez znaménka minus		

5. ODDÍL - Uplatnění slev na dani a daňového zvýhodnění

62 Slevy celkem podle § 35 odst. 1 zákona		
63 Sleva podle § 35 odst. 6 až 8, § 35a nebo § 35b zákona		

Tab. č. 1 ÚDAJE O MANŽELCE (MANŽELOVI)

Příjmení, jméno, titul manželky (manžela)	Rodné číslo	
Částka podle § 35ba odst. 1	Počet měsíců	Počet měsíců
64 písm. a) zákona (na poplatníka)		24 840 , 00
65a) písm. b) zákona (na manželku/manžela)	12	24 840 , 00
65b) písm. b) zákona (na manželku/manžela, která/kteřý je držitelem ZTP/P)		
66 písm. c) zákona (na poživatele část. invalidního důchodu)		
67 písm. d) zákona (na poživatele plného invalidního důchodu)		
68 písm. e) zákona (na držitele průkazu ZTP/P)		
69 písm. f) zákona (studium)		
70 Úhrn slev na dani podle § 35, § 35a, § 35b a § 35ba zákona (ř. 62 + ř. 63 + ř. 64 + ř. 65a + ř. 65b + ř. 66 + ř. 67 + ř. 68 + ř. 69)		49 680 , 00
71 Daň po uplatnění slev podle § 35, § 35a, § 35b a § 35ba zákona (ř. 60 - ř. 70)		68 340 , 00

Tab. č. 2 ÚDAJE O DĚTECH ŽIJÍCÍCH V DOMÁCNOSTI

	Příjmení a jméno	Rodné číslo	Počet měsíců	Počet měsíců se ZTP-P
	1	2	3	4
1	Nováková Eva	2222222	12	
2				
3				
4				
	Celkem		12	

72 Daňové zvýhodnění na vyživované dítě	10 680 , 00	
73 Sleva na dani (částka z ř. 72, uplatněná maximálně do výše daně na ř. 71)	10 680 , 00	
74 Daň po uplatnění slevy podle § 35c zákona (ř. 71 - ř. 73)	57 660 , 00	
75 Daňový bonus (ř. 72 - ř. 73)		
76 Úhrn vyplacených měsíčních daňových bonusů podle § 35d zákona (včetně případného doplatku na daňovém bonusu)		
77 Rozdíl na daňovém bonusu (ř. 75 - ř. 76)		

6. ODDÍL - Dodatečné DAP

78 Poslední známá daňová povinnost		
79 Zjištěná daňová povinnost podle § 41 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů (ř. 74)		
80 Rozdíl řádků (ř. 79 - ř. 78): zvýšení (+) částka daně se zvyšuje, snížení (-) částka daně se snižuje		
81 Poslední známá daňová povinnost - daňová ztráta podle § 5 zákona		
82 Zjištěná ztráta podle § 41 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů (ř. 61)		
83 Rozdíl řádků (ř. 82 - ř. 81): zvýšení (+) - daňová ztráta se zvyšuje, snížení (-) daňová ztráta se snižuje		

7. ODDÍL - Placení daně

84 Úhrn sražených záloh na daň z příjmů ze závislé činnosti a z funkčních požitků (po slevách na dani)	26 670 , 00	
85 Na zbývajících zálohách zapláceno poplatníkem celkem		
86 Zaplacená daň stanovená paušální částkou podle § 7a zákona		
87 Sražená daň podle § 36 odst. 7 zákona (státní dluhopisy)		
87a Sražená daň podle § 36 odst. 7 zákona		
88 Zajištěná daň plátcem podle § 38e zákona		
89 Sražená daň podle § 38f odst. 12 zákona		
90 Zaplacená daňová povinnost (záloha) podle § 38gb odst. 4 zákona		
91 Zbývá doplatit (ř. 74 - ř. 77 - ř. 84 - ř. 85 - ř. 86 - ř. 87 - ř. 87a - ř. 88 - ř. 89 - ř. 90) : (+) zbývá doplatit, (-) zapláceno více	30 990 , 00	

PŘÍLOHY DAP:

Ve sloupci uveďte počet listů příloh.

Název přílohy	
Příloha č. 1 - „Výpočet dílčího základu daně z příjmů z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti (§ 7 zákona)“	
Příloha č. 2 - „Výpočet dílčích základů daně z příjmů z pronájmu (§ 9 zákona) a z ostatních příjmů (§ 10 zákona)“	1
Příloha č. 3 - „Výpočet daně z příjmů ze zahraničí (§ 38f zákona) a daně po slevě“ včetně Samostatných listů 1. oddílu	
Účetní závěrka poplatníka, který vede účetnictví	
Seznam pro poplatníky uplatňující nárok na vyloučení dvojího zdanění podle § 38f odst. 10 zákona	
„Potvrzení o zdanitelných příjmech ze závislé činnosti a z funkčních požitků a o sražených zálohách na daň a danovém zvýhodnění“ za příslušné zdaňovací období od všech zaměstnavatelů (např. podle § 38j odst. 3 zákona)	1
Doklad o poskytnutém daru	
Potvrzení o poskytnutém úvěru na bytové potřeby a o výši úroků z tohoto úvěru	
Potvrzení o zaplacených částkách na penzijní připojištění	
Potvrzení o zaplacených částkách na soukromé životní pojištění	
Potvrzení o zaplacené úhradě na další vzdělávání	
Další přílohy výše neuvedené	
Počet listů příloh celkem	2

**PROHLAŠUJI, ŽE VŠECHNY MNOU UVEDENÉ ÚDAJE V TOMTO PŘÍZNÁNÍ JSOU PRAVDIVÉ A ÚPLNÉ
A STVRZUJI JE SVÝM PODPÍSEM**

Údaje o zástupci:	Kód zástupce:
Jméno(-a) a příjmení / Název právnické osoby	
Datum narození / Evidenční číslo osvědčení daňového poradce / IČ právnické osoby	
Fyzická osoba oprávněná k podpisu (je-li daňový subjekt či zástupce právnickou osobou), s uvedením vztahu k právnické osobě (např.: jednatel, pověřený pracovník apod.)	
Jméno(-a) a příjmení / Vztah k právnické osobě	
Jan Novák	
Datum	Vratnouční podpis daňového subjektu / o koby oprávněné k podpisu
6. 2. 2010	
Otisk razítka	

VYPLNÍ FINANČNÍ ÚŘAD

Za finanční úřad přiznanou daňovou povinností a ztrátu vyměří 1) ☐ - dodatečně vyměří 1) ☐ podle § 46 odst. 5 zákona ČNR č. 337/1992 Sb.,
o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, dne ke dni
Podpis odpovědného pracovníka

ŽÁDOST O VRÁCENÍ PŘEPLATKU NA DANI Z PŘÍJMU FYZICKÝCH OSOB

Podle ust. § 64 odst. 4 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, žádám o vrácení:

přeplatku na dani z příjmů fyzických osob Kč.

Přeplatek zašlete na adresu:

Přeplatek vraťte na účet vedený u č.

kód banky specifický symbol

Vlastník účtu měna, ve které je účet veden

V dne Podpis poplatníka (zástupce)

VYPLNÍ FINANČNÍ ÚŘAD

- Označte křížkem odpovídající variantu
- Údaj vyplňte, pouze máte-li kód rozlišení typu DAP v případě neudržení v § 38jto zákona a dále v případě neudržení v § 40 a v § 40b zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů

Otisk podacího razítka finančního úřadu

Rodné číslo: 1111111111

PŘÍLOHA č. 2

je součástí tiskopisu PŘÍZNÁNÍ k dani z příjmů fyzických osob
za zdaňovací období 2008 – 25 5405 MFin 5405 vzor č. 16 (dále jen „DAP“)

Částky uveďte v celých Kč. Číselné hodnoty počítané v průběhu výpočtu daňové povinnosti jsou ukazatelé ve smyslu ustanovení § 46a odst. 3 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů a jejich zaokrouhlení se provádí s přesností na dvě desetinná místa.

Výpočet dílčích základů daně z příjmů z pronájmu (§ 9 zákona) a z ostatních příjmů (§ 10 zákona)**1. Výpočet dílčího základu daně z příjmů z pronájmu (§ 9 zákona)**

Příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky a příjmy ze zdrojů v zahraničí

Uplatňuji výdaje procentem z příjmů (30 %) 1)		Dosáhl jsem příjmů ze společného jmění manželů 1)	
---	--	---	--

	poplatník	finanční úřad
201 Příjmy podle § 9 zákona	10 000 000,00	
202 Výdaje podle § 9 zákona	5 560 000,00	
203 Rozdíl mezi příjmy a výdaji (ř. 201 - ř. 202) nebo výsledek hospodaření před zdaněním (zisk, ztráta)	4 440 000,00	
204 Úhm částek podle § 5, § 23 zákona a ostatní úpravy podle zákona zvyšující rozdíl mezi příjmy a výdaji nebo výsledek hospodaření před zdaněním (zisk, ztráta)		
205 Úhm částek podle § 5, § 23 zákona a ostatní úpravy podle zákona snižující rozdíl mezi příjmy a výdaji nebo výsledek hospodaření před zdaněním (zisk, ztráta)		
206 Dílčí základ daně, daňová ztráta z pronájmu podle § 9 zákona (ř. 203 + ř. 204 - ř. 205)	4 440 000,00	

Rezervy na začátku zdaňovacího období		Rezervy na konci zdaňovacího období	
---------------------------------------	--	-------------------------------------	--

2. Výpočet dílčího základu daně z ostatních příjmů (§ 10 zákona)

Příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky a příjmy plynoucí ze zdrojů v zahraničí

Druh příjmů podle § 10 odst. 1 zákona		Příjmy	Výdaje	Rozdíl (stoupec 2 - stoupec 3)	Kód 2)
1		2	3	4	5
1					
2					
3					
4					
Úhrn kladných rozdílů jednotlivých druhů příjmu					

	poplatník	finanční úřad
207 Příjmy podle § 10 zákona		
208 Výdaje podle § 10 zákona (maximálně do výše příjmů)		
209 Dílčí základ daně připadající na ostatní příjmy podle § 10 zákona (ř. 207 - ř. 208)		

1) Označte křížkem odpovídající variantu

2) Pokud jste uplatnil výdaje procentem z příjmů (tj. se pouze zemědělská výroba), uveďte ve sloupci 5 (kód) písmeno "p". Pokud příjmy plynou z majetku, který je ve společném jmění manželů, uveďte ve sloupci 5 (kód) písmeno "r". Pokud příjmy plynou ze zdrojů v zahraničí, uveďte ve sloupci 5 (kód) písmeno "z".

Příloha č. 4: Daňové přiznání k dani z příjmů FO

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

Finančnímu úřadu v, ve, pro

Brno II.

01 Daňové identifikační číslo

02 Rodné číslo

1111111111

Otisk podacího razítka finančního úřadu

03 DAP 1)

řádné

☒

opravné

☐

dodatečné

☐

Důvody pro podání dodatečného
DAP zjištěny dne

04 Kód rozlišení typu DAP 2)

Datum

05 DAP zpracoval a předkládá daňový poradce na základě plné moci k zastupování,
která byla podána správci daně před uplynutím neprodloužené lhůty 1)

ano ☐

ne ☒

05a Zákonná povinnost účetní závěrky auditorem 1)

ano ☐

ne ☒

PŘIZNÁNÍ k dani z příjmů fyzických osob

podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon")

za zdaňovací období (kalendářní rok) **2009** nebo jeho část 2) od **1.1.2009** do **31.12.2009**
dále jen "DAP"

1. ODDÍL - Údaje o poplatníkovi

06 Příjmení Novák	07 Rodné příjmení Novák	08 Jméno(-a) Jan
09 Titul Ing.	10 Státní příslušnost ČR	11 Číslo pasu

Adresa bydliště (trvalého pobytu) v den podání DAP

12 Obec Brno-Vinohrady	13 Ulice / část obce Bořetická	14 Číslo popisné / orientační 15
15 PSČ 628 00	16 Telefon / mobilní telefon	17 Fax / e-mail
	18 Stát Česká republika	

Adresa bydliště (trvalého pobytu) k poslednímu dni kalendářního roku, za který se daň vyměřuje

Řádky 19 až 22 vyplňte pouze v případě, že adresa k poslednímu dni kalendářního roku, za který se DAP vyměřuje, je rozdílná od adresy v den podání DAP.

19 Obec	20 Ulice / část obce	21 Číslo popisné / orientační	22 PSČ
---------	----------------------	-------------------------------	--------

Adresa pobytu na území České republiky, kde se poplatník obvykle ve zdaňovacím období zdržoval

Řádky 23 až 28 vyplňte pouze v případě, že nemáte bydliště (trvalý pobyt) na území České republiky.

23 Obec	24 Ulice / část obce	25 Číslo popisné / orientační
26 PSČ	27 Telefon / mobilní telefon	28 Fax / e-mail

29 Kód státu - vyplní jen daňový nerezident

☐

29a Výše celosvětových příjmů

Kč

30 Spojení se zahraničními osobami 1)

ano ☐

ne ☒

25 5405 MF in 5405 izor č. 16

2. ODDÍL - Dílčí základ daně, základ daně, ztráta

1. Výpočet dílčího základu daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti a z funkčních požitků (§ 6 zákona)

	poplatník	finanční úřad
31 Úhm příjmů od všech zaměstnavatelů		
32 Úhm povinného pojistného podle § 6 odst. 13 zákona		
33 Daň zaplacená v zahraničí podle § 6 odst. 14 zákona		
34 Dílčí základ daně podle § 6 zákona (ř. 31 + ř. 32 - ř. 33)		
35 Úhm příjmů plynoucí ze zahraničí zvýšený o povinné pojistné podle § 6 odst. 13 zákona		

2. Dílčí základy daně z příjmů fyzických osob podle §6, §7, §8, §9 a §10 zákona, základ daně a ztráta

36 Dílčí základ daně ze závislé činnosti podle § 6 zákona (ř. 34)		
36a Dílčí základ daně ze závislé činnosti podle § 6 zákona po vyřb (ř. 36 - 111a vyřb) příjmů ze zdrojů v zahraničí podle § 6 zákona nebo ř. 36)		
37 Dílčí základ daně nebo ztráta z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti podle § 7 zákona (ř. 113 přílohy č. 1 DAP)	250 000,00	
38 Dílčí základ daně z kapitálového majetku podle § 8 zákona		
39 Dílčí základ daně nebo ztráta z pronájmu podle § 9 zákona (ř. 206 přílohy č. 2 DAP)	437 000,00	
40 Dílčí základ daně z ostatních příjmů podle § 10 zákona (ř. 209 přílohy č. 2 DAP)		
41 Úhm řádků (ř. 37 + ř. 38 + ř. 39 + ř. 40)	687 000,00	
41a Úhm dílčího základu daně podle § 7 až § 10 zákona po vyřb (ř. 41 - 111a vyřb) příjmů ze zdrojů v zahraničí podle § 7 až § 10 zákona nebo ř. 41)	687 000,00	
42 Základ daně (36a + kladná hodnota z ř. 41a)	687 000,00	
43 (neobsazeno)		
44 Uplatňovaná výše ztráty - vzniklé a vyměřené za předcházející zdaňovací období maximálně do výše ř. 41a	204 000,00	
45 Základ daně po odečtení ztráty (ř. 42 - ř. 44)	483 000,00	

3. ODDÍL - Nezdánitelné části základu daně, odčitatelné položky a daň celkem

Částka podle § 15	Počet měsíců		Počet měsíců	
46 Odst. 1 zákona (hodnota daru/darů)				
47 Odst. 3 a 4 zákona (odečet úroků)				
48 Odst. 5 zákona (penzijní připojištění)				
49 Odst. 6 zákona (životní pojištění)				
50 Odst. 7 zákona (odborové příspěvky)				
51 Odst. 8 zákona (úhrada za další vzdělávání)				
52 § 34 odst. 4 zákona (výzkum a vývoj)				
53 Další částky				
54 Úhm nezdánitelných částí základu daně a položek odčitatelných od základu daně (ř. 46 + ř. 47 + ř. 48 + ř. 49 + ř. 50 + ř. 51 + ř. 52 + ř. 53)				
55 Základ daně snížený o nezdánitelné části základu daně a položky odčitatelné od základu daně (ř. 45 - ř. 54)		483 000,00		
56 Základ daně zaokrouhlený na celá sta Kč dolů		483 000,00		
57 Daň podle § 16 zákona		72 450,00		

4. ODDÍL - Daň celkem, ztráta

58 Daň podle § 16 zákona (ř. 57) nebo částka z ř. 33D přílohy č. 3 DAP	72 450,00	
59 (neobsazeno)		
60 Daň celkem zaokrouhlená na celé Kč nahoru (ř. 58)	72 450,00	
61 Daňová ztráta - zaokrouhlená na celé Kč nahoru bez znaménka minus		

5. ODDÍL - Uplatnění slev na dani a daňového zvýhodnění

62 Slevy celkem podle § 35 odst. 1 zákona		
63 Sleva podle § 35 odst. 6 až 8, § 35a nebo § 35b zákona		

Tab. č. 1 ÚDAJE O MANŽELCE (MANŽELOVI)

Příjmení, jméno, titul manželky (manžela)	Rodné číslo	
Částka podle § 35ba odst. 1	Počet měsíců	Počet měsíců
64 písm. a) zákona (na poplatníka)		24 840,00
65a) písm. b) zákona (na manželku/manžela)	12	24 840,00
65b) písm. b) zákona (na manželku/manžela, která/kteřý je držitelem ZTP/P)		
66 písm. c) zákona (na poživatele část. invalidního důchodu)		
67 písm. d) zákona (na poživatele plného invalidního důchodu)		
68 písm. e) zákona (na držitele průkazu ZTP/P)		
69 písm. f) zákona (studium)		
70 Úhrn slev na dani podle § 35, § 35a, § 35b a § 35ba zákona (ř. 62 + ř. 63 + ř. 64 + ř. 65a + ř. 65b + ř. 66 + ř. 67 + ř. 68 + ř. 69)		49 680,00
71 Daň po uplatnění slev podle § 35, § 35a, § 35b a § 35ba zákona (ř. 60 - ř. 70)		22 770,00

Tab. č. 2 ÚDAJE O DĚTÍCH ŽIJÍCÍCH V DOMÁCNOSTI

	Příjmení a jméno	Rodné číslo	Počet měsíců	Počet měsíců se ZTP-P
	1	2	3	4
1	Nováková Eva	2222222	12	
2				
3				
4				
	Celkem		12	

72 Daňové zvýhodnění na vyživované dítě	10 680,00
73 Sleva na dani (částka z ř. 72, uplatněná maximálně do výše daně na ř. 71)	10 680,00
74 Daň po uplatnění slevy podle § 35c zákona (ř. 71 - ř. 73)	12 090,00

75 Daňový bonus (ř. 72 - ř. 73)	
76 Úhrn vyplacených měsíčních daňových bonusů podle § 35d zákona (včetně případného doplatku na daňovém bonusu)	
77 Rozdíl na daňovém bonusu (ř. 75 - ř. 76)	

6. ODDÍL - Dodatečné DAP

78 Poslední známá daňová povinnost	
79 Zjištěná daňová povinnost podle § 41 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů (ř. 74)	
80 Rozdíl řádků (ř. 79 - ř. 78): zvýšení (+) částka daně se zvyšuje, snížení (-) částka daně se snižuje	
81 Poslední známá daňová povinnost - daňová ztráta podle § 5 zákona	
82 Zjištěná ztráta podle § 41 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů (ř. 61)	
83 Rozdíl řádků (ř. 82 - ř. 81): zvýšení (+) - daňová ztráta se zvyšuje, snížení (-) daňová ztráta se snižuje	

7. ODDÍL - Placení daně

84 Úhrn sražených záloh na daň z příjmů ze závislé činnosti a z funkčních požitků (po slevách na dani)	
85 Na zbývajících zálohách zapláceno poplatníkem celkem	
86 Zaplacená daň stanovená paušální částkou podle § 7a zákona	
87 Sražená daň podle § 36 odst. 7 zákona (státní dluhopisy)	
87a Sražená daň podle § 36 odst. 7 zákona	
88 Zajištěná daň plátcem podle § 38e zákona	
89 Sražená daň podle § 38f odst. 12 zákona	
90 Zaplacená daňová povinnost (záloha) podle § 38gb odst. 4 zákona	
91 Zbývá doplatit (ř. 74 - ř. 77 - ř. 84 - ř. 85 - ř. 86 - ř. 87 - ř. 87a - ř. 88 - ř. 89 - ř. 90) : (+) zbývá doplatit, (-) zapláceno více	12 090,00

PŘÍLOHY DAP:

Ve sloupci uveďte počet listů příloh.

Název přílohy	
Příloha č. 1 - „Výpočet dílčího základu daně z příjmů z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti (§ 7 zákona)“	1
Příloha č. 2 - „Výpočet dílčího základu daně z příjmů z pronájmu (§ 9 zákona) a z ostatních příjmů (§ 10 zákona)“	1
Příloha č. 3 - „Výpočet daně z příjmů ze zahraničí (§ 38f zákona) a daně po slevě“ včetně Samostatných listů 1. oddílu	
Účetní závěrka poplatníka, který vede účetnictví	
Seznam pro poplatníky uplatňující nárok na vyloučení dvojího zdanění podle § 38f odst. 10 zákona	
„Potvrzení o zdanitelných příjmech ze závislé činnosti a z funkčních požitků a o sražených zálohách na daň a daňovém zvýhodnění“ za příslušné zdaňovací období od všech zaměstnavatelů (např. podle § 38j odst. 3 zákona)	
Doklad o poskytnutém daru	
Potvrzení o poskytnutém úvěru na bytové potřeby a o výši úroků z tohoto úvěru	
Potvrzení o zaplacených částkách na penzijní připojištění	
Potvrzení o zaplacených částkách na soukromé životní pojištění	
Potvrzení o zaplacené úhradě na další vzdělávání	
Další přílohy výše neuvedené	1
Počet listů příloh celkem	3

**PROHLÁŠUJI, ŽE VŠECHNY MNOU UVEDENÉ ÚDAJE V TOMTO PŘÍZNÁNÍ JSOU PRAVDIVÉ A ÚPLNÉ
A STVRZUJI JE SVÝM PODPISEM**

Údaje o zástupci:	Kód zástupce:
Jméno(-a) a příjmení / Název právnické osoby	
Datum narození / Evidenční číslo osvědčení daňového poradce / IČ právnické osoby	
Fyzická osoba oprávněná k podpisu (je-li daňový subjekt či zástupce právnickou osobou), s uvedením vztahu k právnické osobě (např. jednatel, pověřený pracovník apod.)	
Jméno(-a) a příjmení / Vztah k právnické osobě	
Datum	Vlastnoruční podpis daňového subjektu / osoby oprávněné k podpisu
Otisk razítka	

VYPLNÍ FINANČNÍ ÚŘAD

Za finanční úřad přiznanou daňovou povinností a ztrátu vyměří 1) ☐ - dodatečně vyměří 1) ☐ podle § 46 odst. 5 zákona ČNR č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, dne ke dni

Podpis odpovědného pracovníka

ŽÁDOST O VRÁCENÍ PŘEPLATKU NA DANI Z PŘÍJMU FYZICKÝCH OSOB

Podle ust. § 64 odst. 4 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, žádám o vrácení:

přeplatku na daní z příjmů fyzických osob Kč.

Přeplatek zašlete na adresu:

Přeplatek vraťte na účet vedený u č.

kód banky specifický symbol

Vlastník účtu měna, ve které je účet veden

V dne Podpis poplatníka (zástupce)

VYPLNÍ FINANČNÍ ÚŘAD

- 1) Označte křížkem odpovídající variantu
- 2) Údaj vyplňte, pouze máte-li kód rozlišení typu DAP v případě uvedených v § 38gb zákona a dále v případech uvedených v § 40 a v § 40b zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů

Otisk podacího razítka finančního úřadu

PŘÍLOHA č. 1

je součástí tiskopisu PŘÍZNÁNÍ k dani z příjmů fyzických osob
za zdaňovací období 2008 – 25 5405 MFin 5405 vzor č. 16 (dále jen „DAP“)

Rodné číslo: **1111111111**

Částky uveďte v celých Kč. Číselné hodnoty počítané v průběhu výpočtu daňové povinnosti jsou ukazatelé ve smyslu ustanovení § 46a odst. 3 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů a jejich zaokrouhlení se provádí s přesností na dvě desetinná místa.

Výpočet dílčího základu daně z příjmů z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti (§ 7 zákona)**1. Výpočet dílčího základu daně z příjmů z podnikání a z jiné samostatné výdělečné činnosti (§ 7 zákona)**

Příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky a příjmy plynoucí ze zdrojů v zahraničí

Vedu daňovou evidenci 1)	☒	Vedu účetnictví 1)	☐	Uplatňuji výdaje procentem z příjmů 1)	☐
				poplatník	finanční úřad
101 Příjmy podle § 7 zákona				700 000,00	
102 Výdaje související s příjmy podle § 7 zákona				450 000,00	
103 (neobsazeno)					
104 Rozdíl mezi příjmy a výdaji (ř. 101 – ř. 102) nebo výsledek hospodaření (zisk, ztráta)				250 000,00	
105 Úhm částek podle § 5, § 23 a ostatní úpravy podle zákona zvyšující - uveďte úhm částek zvyšujících výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji. Podkladem jsou částky uvedené v odd. E na str. (2)					
106 Úhm částek podle § 5, § 23 zákona a ostatní úpravy podle zákona snižující - uveďte úhm částek snižujících výsledek hospodaření nebo rozdíl mezi příjmy a výdaji. Podkladem jsou částky uvedené v odd. E na str. (2)					
107 Část příjmů nebo výsledku hospodaření před zdaněním (zisk), kterou rozdělujete na spolupracující osobu (osoby) podle § 13 zákona					
108 Část výdajů nebo výsledku hospodaření před zdaněním (ztráta), kterou rozděluje na spolupracující osobu (osoby) podle § 13 zákona					
109 Část příjmů nebo výsledku hospodaření před zdaněním (zisk), která připadá na Vás jako na spolupracující osobu podle § 13 zákona					
110 Část výdajů nebo výsledku hospodaření před zdaněním (ztráta), která připadá na Vás jako na spolupracující osobu podle § 13 zákona					
111 (neobsazeno)					
112 Váš podíl jako společníka veřejné obchodní společnosti nebo komplementáře komanditní společnosti. Vykáže-li společnost ztrátu, označte svůj podíl znaménkem minus (-)					
113 Dílčí základ daně (ztráta) z příjmů dle § 7 zákona (ř. 104 + ř. 105 – ř. 106 – ř. 107 + ř. 108 + ř. 109 – ř. 110 – ř. 111 + ř. 112)				250 000,00	

2. Doplňující údaje (§ 7 zákona)**A. Údaje o obrátu a odpisech**

Roční úhm čistého obrátu

Uplatněné odpisy celkem

Z toho odpisy nemovitostí

--	--	--

B. Druh činnosti 2)

Název hlavní (převažující) činnosti

Sazba výdajů
% z příjmů

Příjmy

Výdaje

CZ - NACE

--	--	--	--	--

Název dalších činností

Celkem				

Rodné číslo: 1111111111

PŘÍLOHA č. 2je součástí tiskopisu PŘÍZNÁNÍ k dani z příjmů fyzických osob
za zdaňovací období 2008 – 25 5405 MFin 5405 vzor č. 16 (dále jen „DAP“)

Částky uveďte v celých Kč. Číselné hodnoty počítané v průběhu výpočtu daňové povinnosti jsou ukazatelé ve smyslu ustanovení § 46a odst. 3 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů a jejich zaokrouhlení se provádí s přesností na dvě desetinná místa.

Výpočet dílčích základů daně z příjmů z pronájmu (§ 9 zákona) a z ostatních příjmů (§ 10 zákona)**1. Výpočet dílčího základu daně z příjmů z pronájmu (§ 9 zákona)**

Příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky a příjmy ze zdrojů v zahraničí

Uplatňuji výdaje procentem z příjmů (30 % 1)		Dosáhl jsem příjmů ze společného jmění manželů 1)	
--	--	---	--

	poplatník	finanční úřad
201 Příjmy podle §9 zákona	10 000 000,00	
202 Výdaje podle §9 zákona	5 630 000,00	
203 Rozdíl mezi příjmy a výdaji (ř. 201 - ř. 202) nebo výsledek hospodaření před zdaněním (zisk, ztráta)	4 370 000,00	
204 Úhrn částek podle § 5, § 23 zákona a ostatní úpravy podle zákona zvyšující rozdíl mezi příjmy a výdaji nebo výsledek hospodaření před zdaněním (zisk, ztráta)		
205 Úhrn částek podle § 5, § 23 zákona a ostatní úpravy podle zákona snižující rozdíl mezi příjmy a výdaji nebo výsledek hospodaření před zdaněním (zisk, ztráta)		
206 Dílčí základ daně, daňová ztráta z pronájmu podle § 9 zákona (ř. 203 + ř. 204 - ř. 205)	4 370 000,00	

Rezervy na začátku zdaňovacího období		Rezervy na konci zdaňovacího období	
---------------------------------------	--	-------------------------------------	--

2. Výpočet dílčího základu daně z ostatních příjmů (§ 10 zákona)

Příjmy plynoucí ze zdrojů na území České republiky a příjmy plynoucí ze zdrojů v zahraničí

Druh příjmů podle § 10 odst. 1 zákona		Příjmy	Výdaje	Rozdíl (stoupec 2 - stoupec 3)	Kód 2)
1		2	3	4	5
1					
2					
3					
4					
Úhrn kladných rozdílů jednotlivých druhů příjmu					

	poplatník	finanční úřad
207 Příjmy podle § 10 zákona		
208 Výdaje podle § 10 zákona (maximálně do výše příjmů)		
209 Dílčí základ daně připadající na ostatní příjmy podle § 10 zákona (ř. 207 - ř. 208)		

1) Označte křížkem odpovídající variantu.

2) Pokud jste uplatnil výdaje procentem z příjmů (tj. se pouze zemědělská výroba), uveďte ve sloupci 5 (kód) písmeno "p". Pokud příjmy plynou z majetku, který je ve společném jmění manželů, uveďte ve sloupci 5 (kód) písmeno "s". Pokud příjmy plynou ze zdrojů v zahraničí, uveďte ve sloupci 5 (kód) písmeno "z".

25 5405/P2 MFin 5405/P2 - vzor č. 5

Příloha č. 5: Vzor žádosti o převod bytové jednotky

Žádost o převod bytové jednotky

U labutě, Černého 511 – 516 bytové družstvo
Černého 512
Praha 8 – Střížkov
182 00

V dne vyřizuje telefon:

Věc: Žádost o převod bytové jednotky do osobního vlastnictví

Vážené představenstvo, jako člen(ové) bytového družstva U Labutě, Černého 511 – 516 s právem užívání k bytové jednotce č. žádám(e) o převod uvedené bytové jednotky do osobního vlastnictví. Tuto žádost předkládám(e) vzhledem ke skutečnosti, že členská schůze rozhodla kladně o převodu bytových jednotek do osobního vlastnictví. Vzhledem k tomu, že od rozhodnutí členské schůze uplynulo 8 týdnů, předpokládáme, že ze strany

družstva došlo k provedení nutných zákonných kroků.

Děkujeme za pochopení a rychlé vyřízení žádosti

žadatel: podpis:
bydliště:

žadatel: podpis:
bydliště:

Zdroj: http://www.zbynekmlcoch.cz/info/vzory_pravnich_smluv/zadost_o_prevod_bytove_jednotky_vzor_zdarma_ke_stazeni_a_tisku.html [16]

Příloha č. 6: Vzor smlouvy o převodu bytu do osobního vlastnictví

Smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky

uzavřená dle ust. § 6 zákona o vlastnictví bytů a ust. § 588 a násl. občanského zákoníku, níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi:

1/
dále jen "prodávajícím" na straně jedné
a
2/
dále jen "kupujícím" na straně druhé
takto:

I.

Prohlášení prodávajícího

Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

- bytové jednotky ev.č. o celkové výměře m nacházející se v ...nadměrném
podlaží bytového domu č.p. ... postaveného na pozemku

parcel. č. st. o výměřem - zastavěná plocha a nádvoří

- spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu - budovy č.p.

postavené na pozemku parcel.č.st. o výměře.... m - zastavěná plocha a nádvoří, jež činí
....

- spoluvlastnického podílu na pozemku parcel.č. st. o výměřem - zastavěná plocha a
nádvoří, jež činí

To vše zapsáno na LV č., pro katastrální území a obec, u Katastrálního úřadu

....., a to na základě kupní smlouvy, č.j.ze dne s právními účinky vkladu
ke dni a dle prohlášení vlastníka budovy, č.j. ze dne s právními
účinky vkladu ke dni

II.

Vymezení převáděných nemovitostí

1. Bytová jednotka ev.č. je dvoupokojový byt označený jako byt č. ..., umístěný v ...
nadměrném podlaží vlevo, který sestává ze dvou pokojů, kuchyně, příslušenstvím, tj.
koupelny a WC. Byt je umístěn na levé straně dispozice domu při čelním pohledu na dům.
Vstup do bytu je z chodby do předsíně. Z předsíně je vstup do jednoho pokoje, ložnice, vstup
do kuchyně a vstupy do koupelny a WC. Z kuchyně je vstup do druhého pokoje a je z ní
přístupná i koupelna. K bytu patří v podzemním podlaží umístěný sklep č. o celkové
výměře m.

Jednotka sestává z obytných místností s příslušenstvím, a to:

Předsíň..... m
 Obývací pokoj..... m
 Ložnice..... m
 Kuchyně..... m
 Koupelna..... m
 WC.....m

Vybavení jednotky tvoří:

1. sporák elektrický
2. kuchyňská linka s dřezem
3. baterie pro dřez
4. vana
5. umyvadlo
6. baterie pro vanu

a umyvadlo...2ks

7. el. zářič
8. vestavěná skříň
9. zvonek
10. listovní schránka

a dále vnitřní konstrukce, rozvody vody, elektřiny, veškeré vnitřní dveře, vnitřní strany vstupních dveří a nenosné příčky.

2. Společné části domu tvoří základy, včetně izolací, nosné a obvodové zdivo, střecha, hlavní stěny, hlavní, svislé a vodorovné konstrukce, vchod, schodiště, výtahy, chodby, rozvody vody a elektřiny včetně stoupacích vedení, kanalizace, rozvody zvonků, dveře vchodu a do podzemního podlaží, , okna , dveře do bytů a jejich vnější strany, sušárna.. (atd. dle Prohlášení vlastníka)

III.

Převodní ustanovení

Prodávající převádí touto smlouvou na kupujícího vlastnické právo k nemovitostem - bytové jednotce ev.č..... o celkové výměře m nacházející se v .. nadzemním podlaží bytového domu č.p. ..., postaveného na pozemku parcel. č. st.o výměře m - zastavěná plocha a nádvoří, to vše zapsáno na LV č., pro katastrální území a obec, u Katastrálního úřadu spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, jež činí, a dále spolu se spoluvlastnickým podílem na pozemku parcel. č.st. o výměře m - zastavěná plocha a nádvoří, to vše zapsáno na LV č., pro katastrální území a obec, u Katastrálního úřadu, jež činí, a to za vzájemně sjednanou kupní cenu ve výši Kč (slovy: tisíc korun českých) a kupující převáděné nemovitosti do svého výlučného vlastnictví kupuje a přijímá.

IV.

Způsob placení kupní ceny

Prodávající potvrzuje svým podpisem na této smlouvě, že mu byla celá kupní cena stanovena v čl. III. této smlouvy uhrazena do doby podpisu této smlouvy.

V.

Předání bytové jednotky převáděné touto smlouvou

1. Kupující prohlašuje, že byl prodávající seznámen se stavem převáděné bytové jednotky a že tento stav odpovídá stavu popsaném v čl. II. této smlouvy, a zavazuje se tuto jednotku převzít ve lhůtě stanovené v odst. 3 tohoto článku.
2. Prodávající prohlašuje, že seznámil kupujícího se stavem převáděné bytové jednotky a že mu nejsou známy žádné vady, na které by měl zvláště upozornit, a zavazuje se předat tuto kupujícímu ve lhůtě stanovené v odst. 3 tohoto článku.
3. Bytová jednotka spolu se všemi součástmi bude předána kupujícímu ke dni
4. Při předání bytové jednotky smluvní strany vzájemně odsouhlasí stav samostatně měřitelných médií a do jednoho týdne ve vzájemné součinnosti provedou převod smluv s jejich poskytovateli.

VI.

Práva váznoucí na převáděných nemovitostech

Prodávající prohlašuje, že předmět převodu dle této smlouvy není ke dni podpisu této smlouvy zatížen jinými dluhy, věcnými břemeny nebo zástavními právy.

VII.

Zajištění správy, provozu a oprav společných částí domu

1. Správu, provoz a opravy společných částí domu zajišťuje správce, kterým je společnost
2. Pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, opravami, údržbou a investicemi ve společných částech domu, popř. domu jako celku jsou uložena u správce dle odst. 1 tohoto článku.
3. Kupující se zavazuje přispívat podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na domu na jeho pojištění dle uzavřených pojistných smluv.

VIII.

Poplatky

Kupující se zavazuje uhradit poplatky spojené s návrhem na povolení zápisu vkladu vlastnického práva dle této smlouvy.

IX.

Přechod vlastnického práva

1. Do doby provedení zápisu vkladu vlastnického práva dle této smlouvy jsou smluvní strany svými projevy učiněnými na této smlouvě vázány.

2. Vlastnictví k nemovitostem specifikovaným v čl. I., čl. II. této smlouvy přejde na kupujícího dnem vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí, tímž dnem přejdou na kupujícího veškeré užitky, nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení, povinnosti, zejména povinnosti platit příslušné daně, poplatky, jakož i veškerá práva spojená s vlastnictvím prodáváných nemovitostí.
3. Smluvní strany této smlouvy navrhuji, aby Katastrální úřad provedl vklad vlastnického práva dle této smlouvy.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je sepsána v šesti vyhotoveních s tím, že každá ze stran této smlouvy obdrží jedno vyhotovení a čtyři vyhotovení budou připojena k návrhu na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
2. Nedílnými přílohami této smlouvy jsou schémata půdorysů všech podlaží, určujících též polohu bytové jednotky ev.č. a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek.
3. Účastníci této smlouvy po jejím pročetí prohlašují, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, že mají plnou způsobilost k právním úkonům, že smlouva nebyla ujednána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, že jejímu obsahu rozumějí, a na důkaz souhlasu s ní a s jejím zněním připojují své níže uvedené podpisy.

V Desné dne..... 2009

Prodávající:

Kupující:

Zdroj:http://www.zbynekmlcoch.cz/info/vzory_pravnich_smluv/smlouva_o_prevodu_vlastnictvi_bytove_jednotky_do_osobniho_vlastnictvi_vzor_zdarma.html [17]