

Informace k aplikaci ustanovení § 7 odst. 4 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

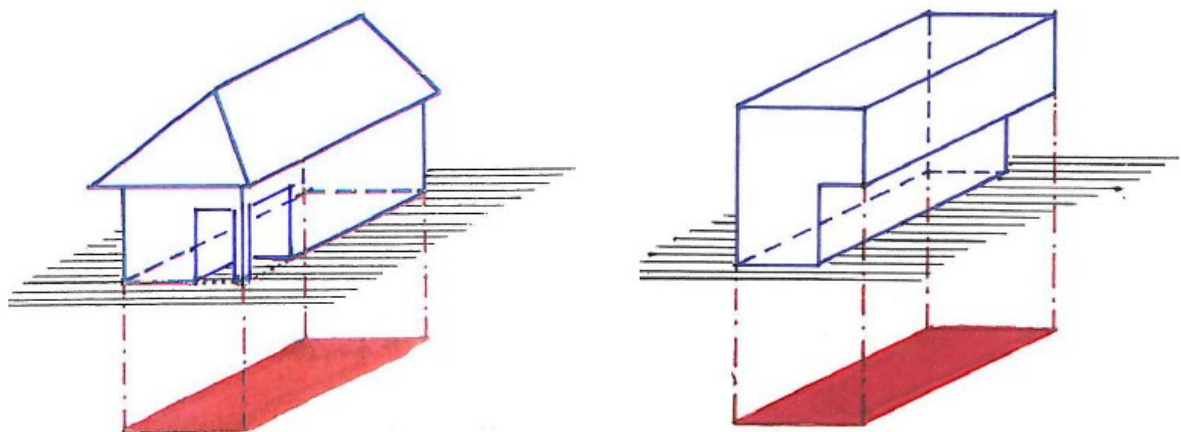
Dnem **1. 1. 2016** nabývá účinnosti zákon č. 23/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, na základě kterého **dochází mimo jiné ke změně ustanovení § 7 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“).**

Do ustanovení § 7 zákona se nově vkládá odstavec 4., na základě kterého je předmětem daně ze staveb a jednotek, nachází-li se na území České republiky i část budovy nebo inženýrské stavby uvedené v příloze k tomuto zákonu nebo součást jednotky, je-li dokončená nebo užívaná.

Zastavěná plocha je definována zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Podle ustanovení § 2 odst. 7 stavebního zákona se zastavěnou plochou stavby rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průřezy vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

Podle § 2 písm. l) zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon) se budovou rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Tato definice platí i pro účely daně z nemovitých věcí [§ 7 odst. 1 písm. a) zákona].

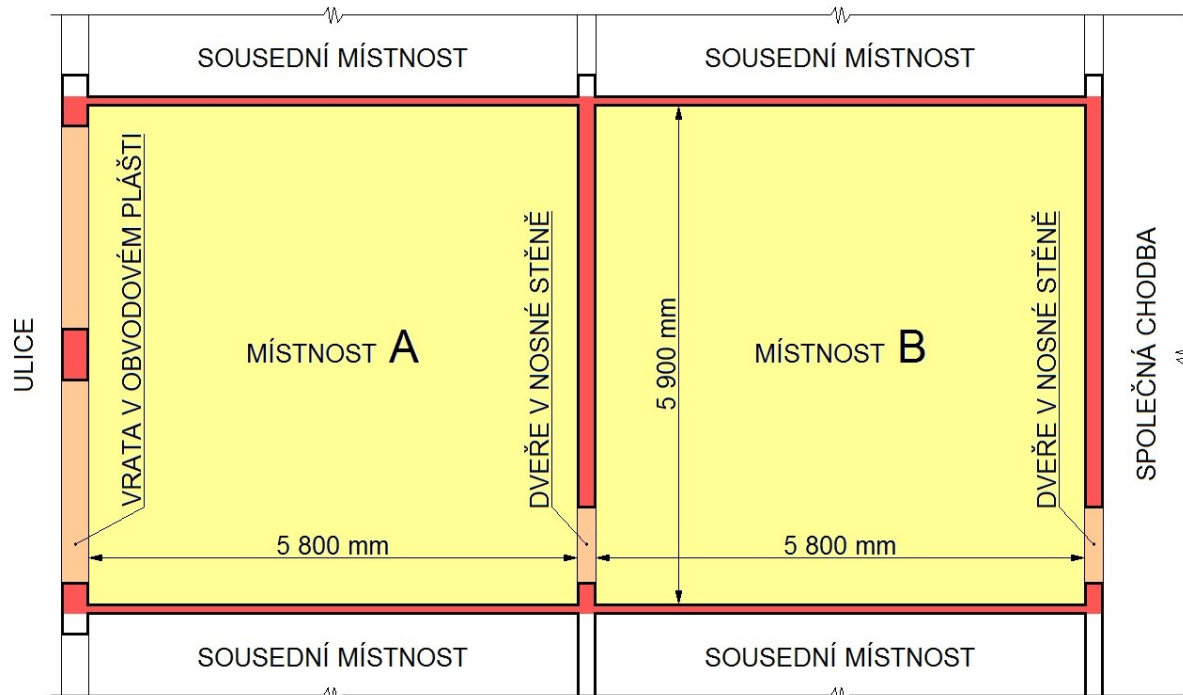
Obrázek k ustanovení § 2 odst. 7 stavebního zákona



Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průřezy vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.

Stejné principy se aplikují i v případech, kdy je část budovy nebo inženýrské stavby předmětem daně ze staveb a jednotek podle § 7 odst. 4 zákona. Při určení základu daně se pro tuto část stavby vychází z § 10, podle kterého je u zdanitelné stavby základem daně výměra zastavěné plochy v m² odpovídající nadzemní části zdanitelné stavby podle stavu

k 1. lednu zdaňovacího období. V případě části stavby je základem daně zastavěná plocha odpovídající části stavby. Pro účely stanovení základu daně je třeba v části stavby, která je předmětem daně ze staveb a jednotek, vymezit plochu v m². Je zřejmé, že při stanovení zastavěné části stavby často nelze doslovně použít ustanovení § 2 odst. 7 stavebního zákona, kde zastavěnou plochu stavby jako celku vymezují pravouhlé průřezy vnějšího líce obvodových konstrukcí, protože zdanitelná část stavby je často vymezena nejen obvodovými konstrukcemi, ale i vnitřními konstrukcemi. Na následujícím obrázku je jako příklad zobrazena část stavby, která již je předmětem daně ze staveb a jednotek.



Tato část stavby zahrnuje místnosti A a B a svislé konstrukce, které tyto dvě místnosti vymezují. Obě místnosti jsou od sebe odděleny nosnou stěnou, ve které jsou dveře. Místnost A je dále ohraničena nosnou obvodovou konstrukcí (plášťem), ve které jsou dva otvory pro vrata do ulice, a dvěma protilehlými příčkami. Místnost B je také ohraničena dvěma protilehlými příčkami a další nosnou stěnou s dveřmi do společné chodby. Společná chodba a sousední místnosti dosud předmětem daně ze staveb a jednotek nejsou. Místnosti A a B mají stejnou podlahovou plochu 5,80 m x 5,90 m. Tloušťka pláště je 0,3 m, tloušťka vnitřních nosných stěn 0,2 m a tloušťka příček 0,1 m. Při stanovení velikosti zastavěné plochy se součet světlé vzdálenosti pláště a vnitřní nosné stěny 5,80 m a světlé vzdálenosti vnitřních nosných stěn 5,80 m a tloušťky pláště 0,3 m a tloušťky obou vnitřních nosných stěn $2 \times 0,2$ m násobí součtem světlé vzdálenosti příček 5,90 m a tloušťky obou příček $2 \times 0,1$ m, tedy $(5,80 + 5,80 + 0,3 + 2 \times 0,2) \times (5,90 + 2 \times 0,1) = 75,03 \text{ m}^2$ (případné otvory ve svislých konstrukcích - vrata, dveře, okna - se při výpočtu zastavěné plochy nezohledňují). Na obrázku jsou základní prvky části stavby, která je předmětem daně ze staveb, zvýrazněny barvou - svislé konstrukce cihlovou, otvory ve svislých konstrukcích pro dveře a vrata oranžovou a podlaha žlutou.

Pokud se v jednopodlažní stavbě nachází více dílčích částí, které jsou předmětem daně ze staveb a jednotek, je základem daně ze staveb a jednotek součet zastavěné plochy všech dílčích částí stavby, které jsou předmětem daně.

U vícepodlažních staveb se nejprve v jednotlivých podlažích stanoví dílčí zastavěné plochy částí stavby, které jsou předmětem daně ze staveb a jednotek. Základem daně ze staveb a jednotek je průmět zastavěných ploch částí staveb, které jsou předmětem daně, všech podlaží do vodorovné roviny. Při posuzování povinnosti zvýšit základní sazbu podle § 11

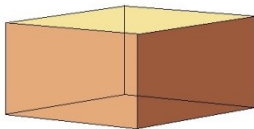
odst. 2 zákona se porovnávají součty dílčích zastavěných ploch části stavby jednotlivých podlaží (s výjimkou 1. nadzemního podlaží) s velikostí plochy stanovené výše uvedeným způsobem jako základ daně.

- Pro účely tohoto metodického materiálu se pojem „rozestavěná stavba“ rozumí stavba, pro kterou byl vydán kolaudační souhlas pro užívání části stavby; ve zbývajících částech stavby není ještě dokončena nebo užívána.
- Administrativní budova uvedená v příkladech nebyla prohlášením vlastníka rozdělena na jednotky.

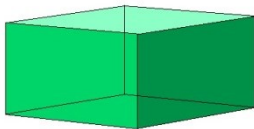
Příklad č. 1

Poplatník - právnická osoba – Novák, s. r. o. (dále jen „poplatník“) koupil v roce 2014 pozemek číslo parcelní 10/1 o výměře 225 m². V témže roce bylo vydáno stavební povolení ke stavbě administrativní budovy o čtvercovém půdorysu 15 x 15 m² a pěti nadzemních podlažích. Na zdaňovací období roku 2015 podal poplatník daňové přiznání, ve kterém uvedl stavební pozemek – předmět daně – F o výměře 225 m² a vypočetl daň z nemovitých věcí. V průběhu roku 2015 byl vydán kolaudační souhlas k užívání části stavby, na základě kterého došlo ke zkolaudování nebytových prostor o zastavěné ploše 50 m², které se nacházejí v prvním nadzemním podlaží stavby. V těchto nebytových prostorách má poplatník kanceláře a provozuje ostatní podnikání.

Vysvětlivky k obrázku:



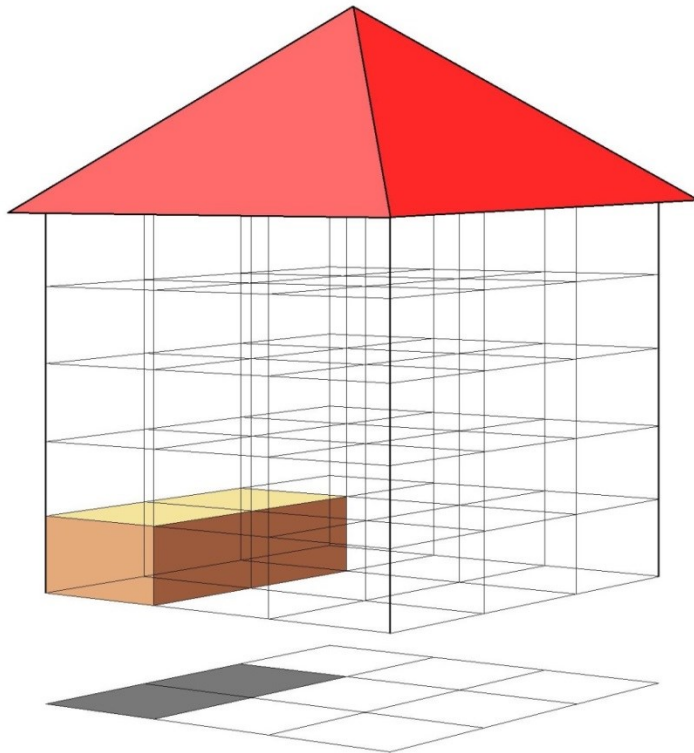
- dokončená nebo užívaná část podlaží
- půdorysný rozměr 5 x 5 m



- dokončená nebo užívaná část podlaží - prostory umožňující vstup do dalších prostor (chodby, schodiště, výtahy)
- půdorysný rozměr 5 x 5 m



- zastavěná plocha stavby
- rozměr 5 x 5 m

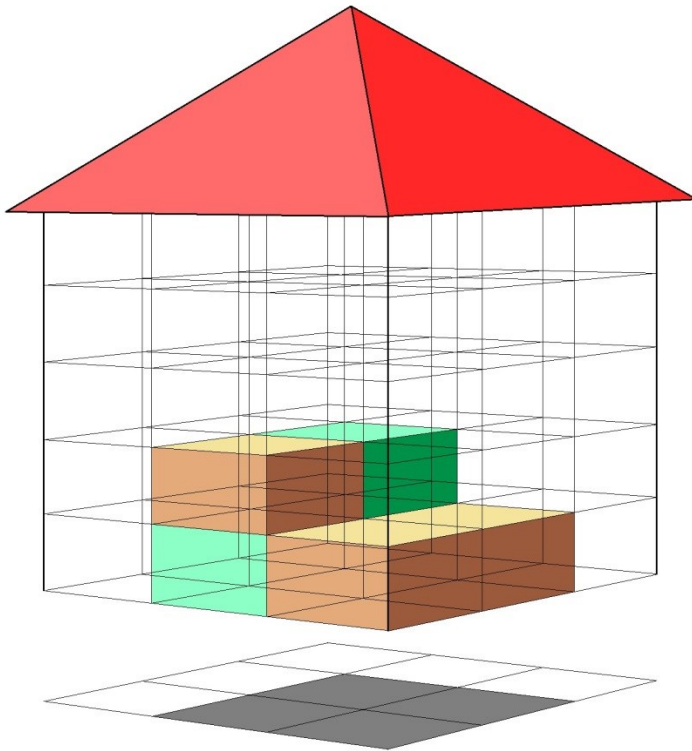


Na základě této skutečnosti vzniká poplatníkovi povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2016, přičemž do daňového přiznání uvede:

- **F – stavební pozemek o výměře 175 m²**
Stavební pozemek poplatník uvede v rozsahu výměry 175 m², protože z důvodu vydání kolaudačního souhlasu k užívání části stavby se podle § 7 odst. 4 zákona část budovy v rozsahu zastavěné plochy 50 m² stala předmětem daně ze staveb a jednotek a v této části zanikl stavební pozemek jako předmět daně z pozemků (§ 6 odst. 3 zákona).
- **O – zdanitelnou stavbu užívanou k ostatním druhům podnikání o výměře 50 m² a bez dalšího nadzemního podlaží**
Na základě vydání kolaudačního souhlasu k užívání části stavby došlo podle § 7 odst. 4 zákona ke vzniku předmětu daně ze staveb a jednotek u části stavby o výměře zastavěné plochy o velikosti 50 m², bez dalšího nadzemního podlaží.

Příklad č. 2

Poplatník - právnická osoba – Novák, s. r. o. (dále jen „poplatník“) koupil v roce 2014 pozemek číslo parcelní 10/1 o výměře 225 m². V témže roce bylo vydáno stavební povolení ke stavbě administrativní budovy o čtvercovém půdorysu 15 x 15 m² a pěti nadzemních podlažích. Na zdaňovací období roku 2015 podal poplatník daňové přiznání, ve kterém uvedl stavební pozemek – předmět daně – F o výměře 225 m² a vypočetl daň z nemovitých věcí. V průběhu roku 2015 byl vydán kolaudační souhlas k užívání části stavby, na základě kterého došlo ke zkolaudování nebytových prostor o zastavěné ploše 100 m², které se nacházejí v prvním nadzemním podlaží rozestavěné stavby a nebytových prostor o zastavěné ploše 50 m², které se nacházejí ve druhém nadzemním podlaží. V těchto nebytových prostorách má poplatník kanceláře a provozuje ostatní podnikání.

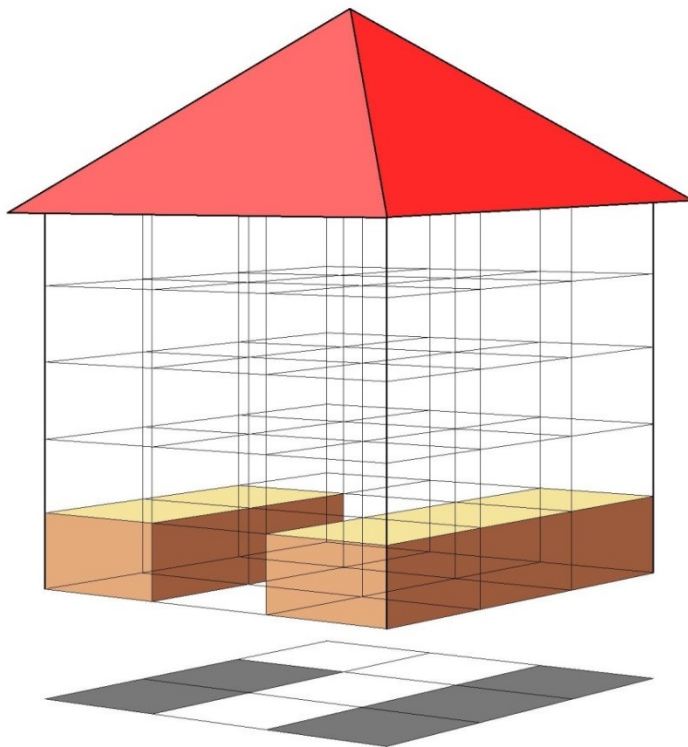


Na základě této skutečnosti vzniká poplatníkovi povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2016, přičemž do daňového přiznání uvede:

- **F – stavební pozemek o výměře 125 m²**
Stavební pozemek poplatník uvede v rozsahu výměry 125 m², protože z důvodu vydání kolaudačního souhlasu k užívání části stavby se podle § 7 odst. 4 zákona část budovy v rozsahu zastavěné plochy 100 m² stala předmětem daně ze staveb a jednotek a v této části zanikl stavební pozemek jako předmět daně z pozemků.
- **O – zdanitelnou stavbu užívanou k ostatním druhům podnikání o výměře 100 m² s dalším nadzemním podlažím**
Na základě vydání kolaudačního souhlasu k užívání části stavby došlo podle § 7 odst. 4 zákona ke vzniku předmětu daně ze staveb a jednotek u části stavby o výměře zastavěné plochy o velikosti 100 m² s dalším nadzemním podlažím, neboť nebytové prostory v dalším nadzemním podlaží mají plošnou výměru 50 m², tj. zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje jednu třetinu zastavěné plochy.

Příklad č. 3

Poplatník - právnická osoba – Novák, s. r. o. (dále jen „poplatník“) koupil v roce 2014 pozemek číslo parcelní 10/1 o výměře 225 m². V témže roce bylo vydáno stavební povolení ke stavbě administrativní budovy o čtvercovém půdorysu 15 x 15 m² a pěti nadzemních podlažích. Na zdaňovací období roku 2015 podal poplatník daňové přiznání, ve kterém uvedl stavební pozemek – předmět daně – F o výměře 225 m² a vypočetl daň z nemovitých věcí. V průběhu roku 2015 byl vydán kolaudační souhlas k užívání části stavby, na základě kterého došlo ke zkolaudování nebytových prostor o zastavěné ploše 125 m², které se nacházejí v prvním nadzemním podlaží rozestavěné stavby. V těchto nebytových prostorách má poplatník kanceláře a provozuje ostatní podnikání.

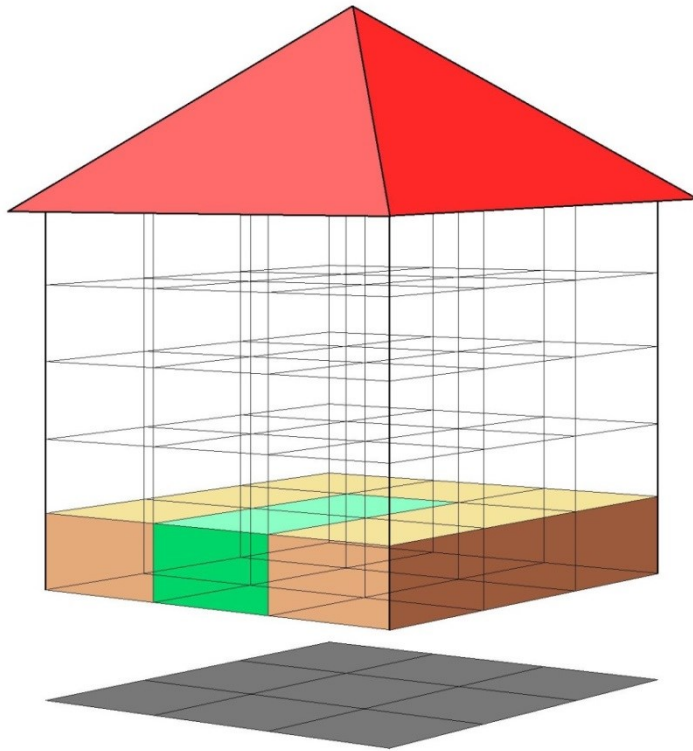


Na základě této skutečnosti vzniká poplatníkovi povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2016, přičemž do daňového přiznání uvede:

- **F – stavební pozemek o výměře 100 m²**
 Stavební pozemek poplatník uvede v rozsahu výměry 100 m², protože z důvodu vydání kolaudačního souhlasu k užívání části stavby se podle § 7 odst. 4 zákona část budovy v rozsahu zastavěné plochy 125 m² stala předmětem daně ze staveb a jednotek a v této části zanikl stavební pozemek jako předmět daně z pozemků.
- **O – zdanitelnou stavbu užívanou k ostatním druhům podnikání o výměře 125 m² a bez dalšího nadzemního podlaží**
 Na základě vydání kolaudačního souhlasu k užívání části stavby, došlo podle § 7 odst. 4 zákona, ke vzniku předmětu daně ze staveb a jednotek u části stavby o výměře zastavěné plochy o velikosti 125 m², bez dalšího nadzemního podlaží.

Příklad č. 4

Poplatník - právnická osoba – Novák, s. r. o. (dále jen „poplatník“) koupil v roce 2014 pozemek číslo parcelní 10/1 o výměře 225 m². V témže roce bylo vydáno stavební povolení ke stavbě administrativní budovy o čtvercovém půdorysu 15 x 15 m² a pěti nadzemních podlažích. Na zdaňovací období roku 2015 podal poplatník daňové přiznání, ve kterém uvedl stavební pozemek – předmět daně – F o výměře 225 m² a vypočetl daň z nemovitých věcí. V průběhu roku 2015 byl vydán kolaudační souhlas k užívání části stavby, na základě kterého došlo ke zkolaudování nebytových prostor o zastavěné ploše 225 m², které se nacházejí v prvním nadzemním podlaží rozestavěné stavby. V těchto nebytových prostorách má poplatník kanceláře a provozuje ostatní podnikání.



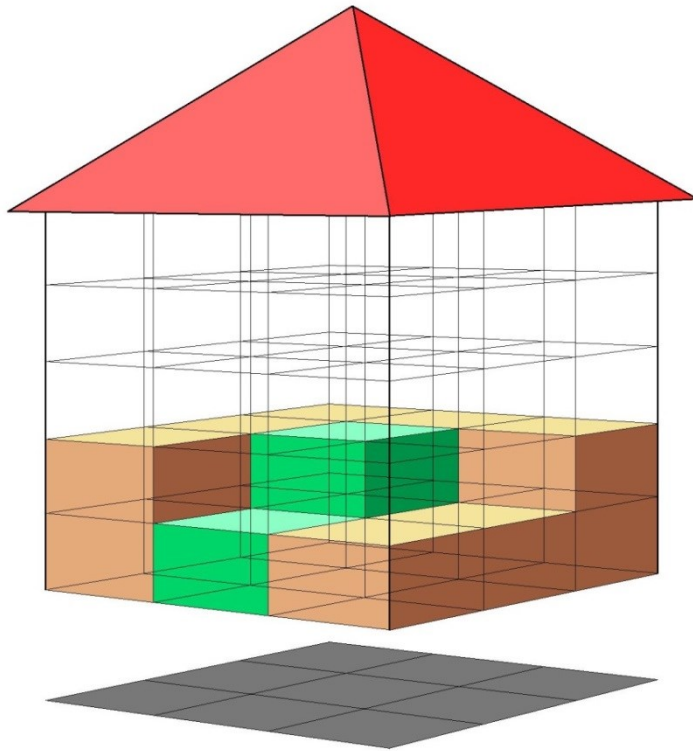
Na základě této skutečnosti vzniká poplatníkovi povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2016, přičemž do daňového přiznání uvede:

- **O – zdanitelnou stavbu užívanou k ostatním druhům podnikání o výměře 225 m² a bez dalšího nadzemního podlaží**

Na základě vydání kolaudačního souhlasu k užívání části stavby došlo podle § 7 odst. 4 zákona ke vzniku předmětu daně ze staveb a jednotek u části stavby o výměře zastavěné plochy o velikosti 225 m², bez dalšího nadzemního podlaží. Tím že došlo ke kolaudaci nebytových prostor v rozsahu celé zastavěné plochy stavby, zanikl stavební pozemek podle § 6 odst. 3 zákona.

Příklad č. 5

Poplatník - právnická osoba – Novák, s. r. o. (dále jen „poplatník“) koupil v roce 2014 pozemek číslo parcelní 10/1 o výměře 225 m². V témže roce bylo vydáno stavební povolení ke stavbě administrativní budovy o čtvercovém půdorysu 15 x 15 m² a pěti nadzemních podlažích. Na zdaňovací období roku 2015 podal poplatník daňové přiznání, ve kterém uvedl stavební pozemek – předmět daně – F o výměře 225 m² a vypočetl daň z nemovitých věcí. V průběhu roku 2015 byl vydán kolaudační souhlas k užívání části stavby, na základě kterého došlo ke zkolaudování nebytových prostor o zastavěné ploše 225 m², které se nacházejí v prvním nadzemním podlaží rozestavěné stavby a nebytových prostor o zastavěné ploše 150 m², které se nacházejí ve druhém nadzemním podlaží. V těchto nebytových prostorách má poplatník kanceláře a provozuje ostatní podnikání.



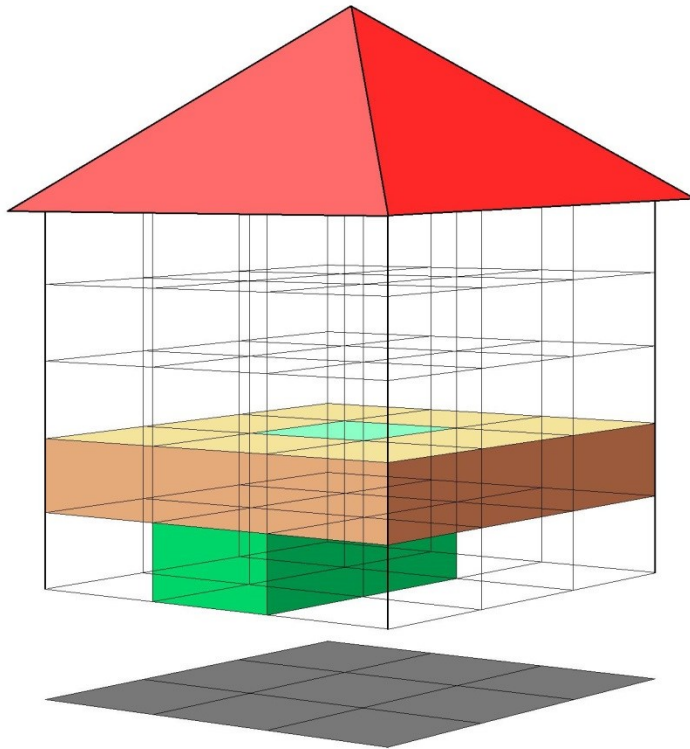
Na základě této skutečnosti vzniká poplatníkovi povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2016, přičemž do daňového přiznání uvede:

- **O – zdanitelnou stavbu užívanou k ostatním druhům podnikání o výměře 225 m² s dalším nadzemním podlažím**

Na základě vydání kolaudačního souhlasu k užívání části stavby došlo podle § 7 odst. 4 zákona ke vzniku předmětu daně ze staveb a jednotek u části stavby o výměře zastavěné plochy o velikosti 225 m² s dalším nadzemním podlažím, neboť nebytové prostory v dalším nadzemním podlaží mají plošnou výměru 150 m², tj. zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje jednu třetinu zastavěné plochy. Tím že došlo ke kolaudaci nebytových prostor v rozsahu celé zastavěné plochy stavby, zanikl stavební pozemek podle § 6 odst. 3 zákona.

Příklad č. 6

Poplatník - právnická osoba – Novák, s. r. o. (dále jen „poplatník“) koupil v roce 2014 pozemek číslo parcelní 10/1 o výměře 225 m². V témže roce bylo vydáno stavební povolení ke stavbě administrativní budovy o čtvercovém půdorysu 15 x 15 m² a pěti nadzemních podlažích. Na zdaňovací období roku 2015 podal poplatník daňové přiznání, ve kterém uvedl stavební pozemek – předmět daně – F o výměře 225 m² a vypočetl daň z nemovitých věcí. V průběhu roku 2015 byl vydán kolaudační souhlas k užívání části stavby, na základě kterého došlo ke zkolaudování nebytových prostor o zastavěné ploše 225 m², které se nacházejí ve druhém nadzemním podlaží. Prostory umožňující vstup do nebytového prostoru, které jsou v prvním nadzemním podlaží rozestavěné stavby, mají zastavěnou plochu 50 m². V nebytových prostorách má poplatník kanceláře a provozuje ostatní podnikání.



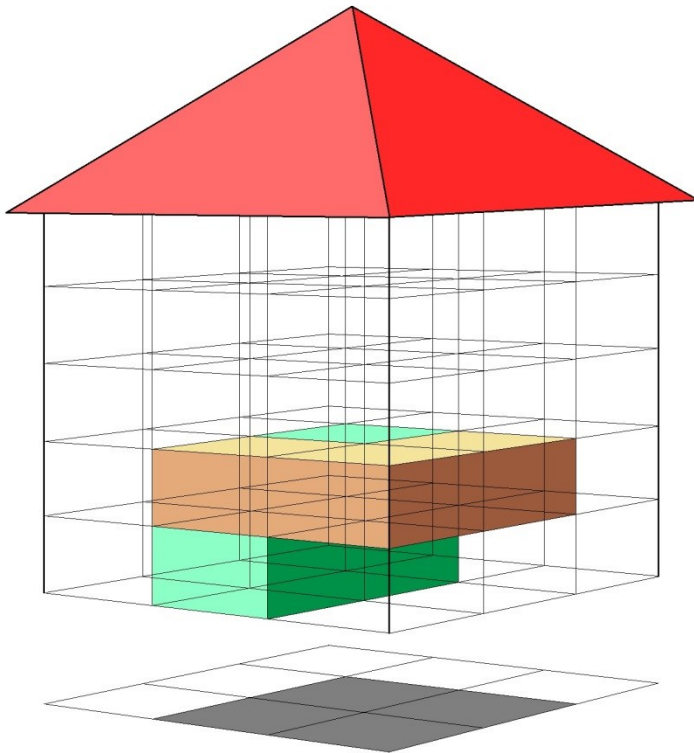
Na základě této skutečnosti vzniká poplatníkovi povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2016, přičemž do daňového přiznání uvede:

- **O – zdanitelnou stavbu užívanou k ostatním druhům podnikání o výměře 225 m² s dalším nadzemním podlažím**

Na základě vydání kolaudačního souhlasu k užívání části stavby došlo podle § 7 odst. 4 zákona ke vzniku předmětu daně ze staveb a jednotek u části stavby o výměře zastavěné plochy o velikosti 225 m², s dalším nadzemním podlažím. Zastavěnou plochou je tedy v tomto případě plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodové konstrukce druhého nadzemního podlaží do vodorovné roviny. Dalším nadzemním podlažím je druhé nadzemní podlaží, protože zastavěná plocha tohoto nadzemního podlaží přesahuje jednu třetinu zastavěné plochy. Tím, že došlo ke kolaudaci nebytových prostor v rozsahu celé zastavěné plochy stavby, zanikl stavební pozemek podle § 6 odst. 3 zákona.

Příklad č. 7

Poplatník - právnická osoba – Novák, s. r. o. (dále jen „poplatník“) koupil v roce 2014 pozemek číslo parcelní 10/1 o výměře 225 m². V témže roce bylo vydáno stavební povolení ke stavbě administrativní budovy o čtvercovém půdorysu 15 x 15 m² a pěti nadzemních podlažích. Na zdaňovací období roku 2015 podal poplatník daňové přiznání, ve kterém uvedl stavební pozemek – předmět daně – F o výměře 225 m² a vypočetl daň z nemovitých věcí. V průběhu roku 2015 byl vydán kolaudační souhlas k užívání části stavby, na základě kterého došlo ke zkolaudování nebytových prostor o zastavěné ploše 100 m², které se nacházejí ve druhém nadzemním podlaží. Prostory umožňující vstup do nebytového prostoru, které jsou v prvním nadzemním podlaží stavby, mají zastavěnou plochu 50 m². V nebytových prostorách má poplatník kanceláře a provozuje ostatní podnikání.

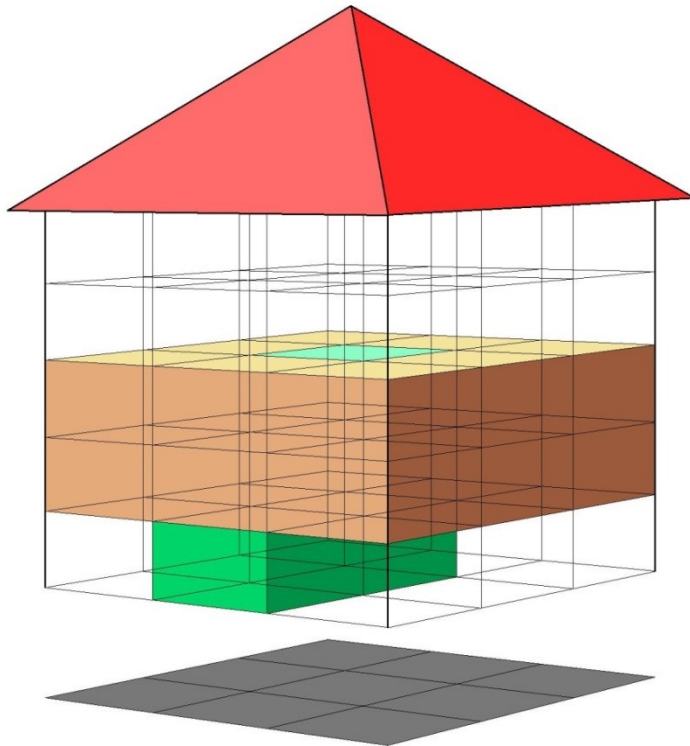


Na základě této skutečnosti vzniká poplatníkovi povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2016, přičemž do daňového přiznání uvede:

- **F – stavební pozemek o výměře 125 m²**
 Stavební pozemek poplatník uvede v rozsahu výměry 125 m², protože vydáním kolaudačního souhlasu k užívání části stavby se podle § 7 odst. 4 zákona část budovy v rozsahu zastavěné plochy 100 m² stala předmětem daně ze staveb a jednotek a v této části zanikl stavební pozemek jako předmět daně z pozemků.
- **O – zdanitelnou stavbu užívanou k ostatním druhům podnikání o výměře 100 m² s dalším nadzemním podlažím**
 Na základě vydání kolaudačního souhlasu k užívání části stavby došlo podle § 7 odst. 4 zákona ke vzniku předmětu daně ze staveb a jednotek u části stavby o výměře zastavěné plochy o velikosti 100 m², s dalším nadzemním podlažím. Zastavěnou plochou je tedy v tomto případě plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodové konstrukce druhého nadzemního podlaží do vodorovné roviny. Dalším nadzemním podlažím je druhé nadzemní podlaží, protože zastavěná plocha tohoto nadzemního podlaží přesahuje jednu třetinu zastavěné plochy.

Příklad č. 8

Poplatník - právnická osoba – Novák, s. r. o. (dále jen „poplatník“) koupil v roce 2014 pozemek číslo parcelní 10/1 o výměře 225 m². V témže roce bylo vydáno stavební povolení ke stavbě administrativní budovy o čtvercovém půdorysu 15 x 15 m² a pěti nadzemních podlažích. Na zdaňovací období roku 2015 podal poplatník daňové přiznání, ve kterém uvedl stavební pozemek – předmět daně – F o výměře 225 m² a vypočetl daň z nemovitých věcí. V průběhu roku 2015 byl vydán kolaudační souhlas k užívání části stavby, na základě kterého došlo ke zkolaudování nebytových prostor o zastavěné ploše 225 m², které se nacházejí ve druhém a třetím nadzemním podlaží. Prostory umožňující vstup do nebytových prostorů, které jsou v prvním nadzemním podlaží rozestavěné stavby, mají zastavěnou plochu 50 m². V nebytových prostorách má poplatník kanceláře a provozuje ostatní podnikání.



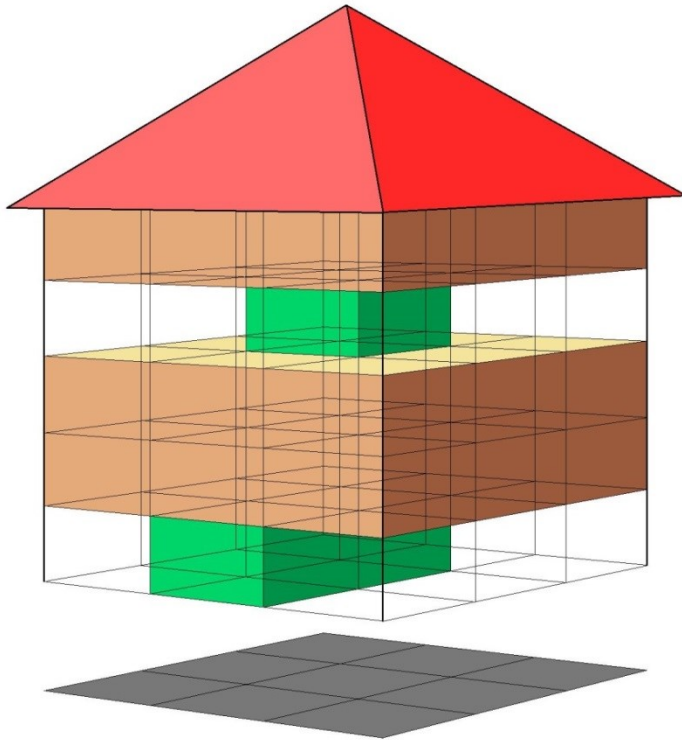
Na základě této skutečnosti vzniká poplatníkovi povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2016, přičemž do daňového přiznání uvede:

- **O – zdanitelnou stavbu užívanou k ostatním druhům podnikání o výměře 225 m² s dvěma dalšími nadzemními podlažími**

Na základě vydání kolaudačního souhlasu k užívání části stavby došlo podle § 7 odst. 4 zákona ke vzniku předmětu daně ze staveb a jednotek u části zdanitelné stavby o výměře zastavěné plochy o velikosti 225 m², s dvěma dalšími nadzemními podlažími. Zastavěnou plochou je tedy v tomto případě plocha ohraničená pravoúhlými průřezmi vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních podlaží (druhého a třetího nadzemního podlaží) do vodorovné roviny. Dalšími nadzemními podlažími je druhé a třetí nadzemní podlaží, protože zastavěná plocha těchto nadzemních podlaží přesahuje jednu třetinu zastavěné plochy. Tím, že došlo ke kolaudaci nebytových prostor v rozsahu celé zastavěné plochy stavby, zanikl stavební pozemek podle § 6 odst. 3 zákona.

Příklad č. 9

Poplatník - právnická osoba – Novák, s. r. o. (dále jen „poplatník“) koupil v roce 2014 pozemek číslo parcelní 10/1 o výměře 225 m². V témže roce bylo vydáno stavební povolení ke stavbě administrativní budovy o čtvercovém půdorysu 15 x 15 m² a pěti nadzemních podlažích. Na zdaňovací období roku 2015 podal poplatník daňové přiznání, ve kterém uvedl stavební pozemek – předmět daně – F o výměře 225 m² a vypočetl daň z nemovitých věcí. V průběhu roku 2015 byl vydán kolaudační souhlas k užívání části stavby, na základě kterého došlo ke zkolaudování nebytových prostor o zastavěné ploše 225 m², které se nacházejí ve druhém, třetím a pátém nadzemním podlaží. Prostory umožňující vstup do nebytových prostorů, které jsou v prvním a čtvrtém nadzemním podlaží rozestavěné stavby, mají zastavěnou plochu 50 a 25 m². V nebytových prostorách má poplatník kanceláře a provozuje ostatní podnikání.



Na základě této skutečnosti vzniká poplatníkovi povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2016, přičemž do daňového přiznání uvede:

- **O – zdanitelnou stavbu užívanou k ostatním druhům podnikání o výměře 225 m² se třemi dalšími nadzemními podlažími**

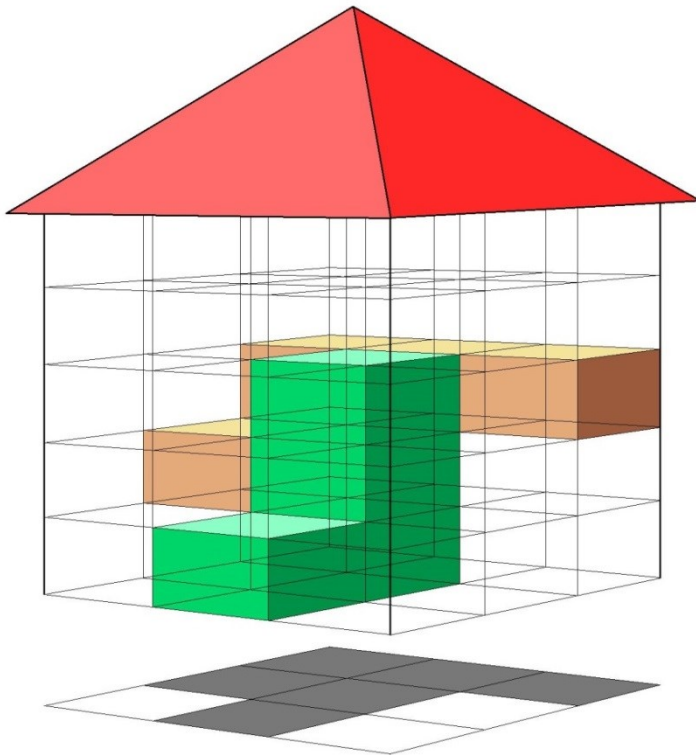
Na základě vydání kolaudačního souhlasu k užívání části stavby, došlo podle § 7 odst. 4 zákona, ke vzniku předmětu daně ze staveb a jednotek u části stavby o výměře zastavěné plochy o velikosti 225 m², se třemi dalšími nadzemními podlažími. Zastavěnou plochou je tedy v tomto případě plocha ohraničená pravoúhlými průřezů vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních podlaží (druhého, třetího a pátého nadzemního podlaží) do vodorovné roviny. Dalšími nadzemními podlažími je druhé, třetí a páté nadzemní podlaží, protože zastavěná plocha těchto nadzemních podlaží přesahuje jednu třetinu zastavěné plochy. Zastavěná plocha čtvrtého nadzemního podlaží nepřesahuje jednu třetinu zastavěné plochy. Tím, že došlo ke kolaudaci nebytových prostor v rozsahu celé zastavěné plochy stavby, zanikl stavební pozemek podle § 6 odst. 3 zákona.

Příklad č. 10

Poplatník - právnická osoba – Novák, s. r. o. (dále jen „poplatník“) koupil v roce 2014 pozemek číslo parcelní 10/1 o výměře 225 m². V témže roce bylo vydáno stavební povolení ke stavbě administrativní budovy o čtvercovém půdorysu 15 x 15 m² a pěti nadzemních podlažích. Na zdaňovací období roku 2015 podal poplatník daňové přiznání, ve kterém uvedl stavební pozemek – předmět daně – F o výměře 225 m² a vypočetl daň z nemovitých věcí. V průběhu roku 2015 byl vydán kolaudační souhlas k užívání části stavby, na základě kterého došlo ke zkolaudování:

- nebytových prostor (včetně prostor umožňujících přístup) o zastavěné ploše 50 m², které se nacházejí **v prvním nadzemním podlaží** rozestavěné stavby,
- nebytových prostor (včetně prostor umožňujících přístup) o zastavěné ploše 50 m², které se nacházejí **ve druhém nadzemním podlaží** rozestavěné stavby,

- nebytových prostor (včetně prostor umožňujících přístup) o zastavěné ploše 100 m², které se nacházejí **ve třetím nadzemním podlaží** rozestavěné stavby.
- V těchto nebytových prostorách má poplatník kanceláře a provozuje ostatní podnikání.



Na základě této skutečnosti vzniká poplatníkovi povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2016, přičemž do daňového přiznání uvede:

- **F – stavební pozemek o výměře 75 m²**

Stavební pozemek poplatník uvede v rozsahu výměry 75 m², protože vydáním kolaudačního souhlasu k užívání části stavby se podle § 7 odst. 4 zákona část budovy v rozsahu zastavěné plochy 150 m² stala předmětem daně ze staveb a jednotek a v této části zanikl stavební pozemek jako předmět daně z pozemků.

- **O – zdanitelnou stavbu užívanou k ostatním druhům podnikání o výměře 150 m² s dvěma dalšími nadzemními podlažími**

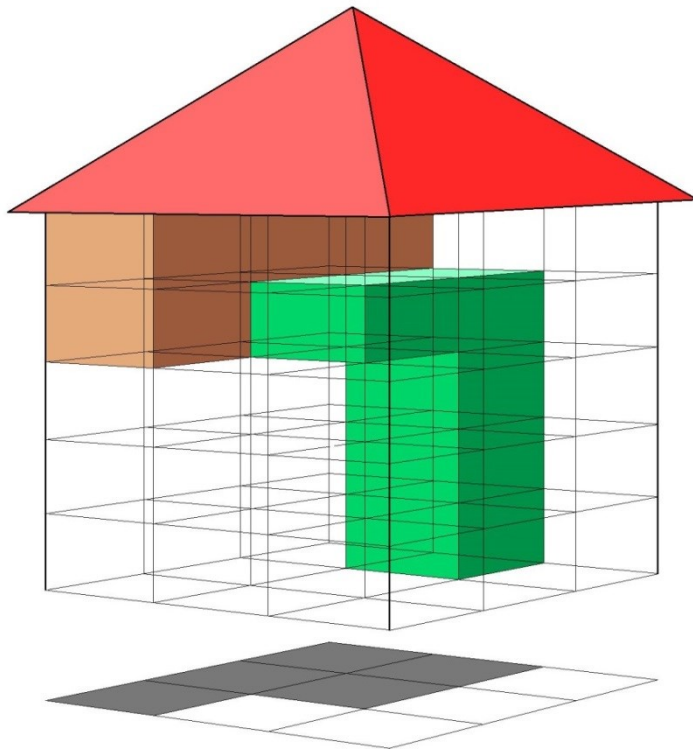
Na základě vydání kolaudačního souhlasu k užívání části stavby došlo podle § 7 odst. 4 zákona ke vzniku předmětu daně ze staveb a jednotek u části stavby o výměře zastavěné plochy o velikosti 150 m², s dvěma dalšími nadzemními podlažími. Zastavěnou plochu je tedy v tomto případě plocha ohraničená pravoúhlými průřezů vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny. Dalšími nadzemními podlažími je druhé a třetí nadzemní podlaží, protože zastavěná plocha těchto nadzemních podlaží přesahuje jednu třetinu zastavěné plochy.

Příklad č. 11

Poplatník - právnická osoba – Novák, s. r. o. (dále jen „poplatník“) koupil v roce 2014 pozemek číslo parcelní 10/1 o výměře 225 m². V témže roce bylo vydáno stavební povolení ke stavbě administrativní budovy o čtvercovém půdorysu 15 x 15 m² a pěti nadzemních podlažích. Na zdaňovací období roku 2015 podal poplatník daňové přiznání, ve kterém uvedl stavební pozemek – předmět daně – F o výměře 225 m² a vypočetl daň z nemovitých věcí. V průběhu roku 2015 byl vydán kolaudační souhlas k užívání části stavby, na základě kterého došlo ke zkolaudování:

- nebytových prostor (včetně prostor umožňující přístup) o zastavěné ploše 25 m², které se nacházejí **v prvním nadzemním podlaží** rozestavěné stavby,
- nebytových prostor (včetně prostor umožňující přístup) o zastavěné ploše 25 m², které se nacházejí **ve druhém nadzemním podlaží** rozestavěné stavby,
- nebytových prostor (včetně prostor umožňující přístup) o zastavěné ploše 25 m², které se nacházejí **ve třetím nadzemním podlaží** rozestavěné stavby,
- nebytových prostor (včetně prostor umožňující přístup) o zastavěné ploše 125 m², které se nacházejí **ve čtvrtém nadzemním podlaží** rozestavěné stavby,
- nebytových prostor o zastavěné ploše 75 m², které se nacházejí **v pátém nadzemním podlaží** rozestavěné stavby.

V těchto nebytových prostorách má poplatník kanceláře a provozuje ostatní podnikatelskou činnost.



Na základě této skutečnosti vzniká poplatníkovi povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2016, přičemž do daňového přiznání uvede:

- **F – stavební pozemek o výměře 100 m²**
Stavební pozemek poplatník uvede v rozsahu výměry 100 m², protože vydáním kolaudačního souhlasu k užívání části stavby se podle § 7 odst. 4 zákona část budovy v rozsahu zastavěné plochy 125 m² stala předmětem daně ze staveb a jednotek a v této části zanikl stavební pozemek jako předmět daně z pozemků.
- **O – zdanitelnou stavbu užívanou k ostatním druhům podnikání o výměře 125 m² s dvěma dalšími nadzemními podlažími**
Na základě vydání kolaudačního souhlasu k užívání části stavby, došlo podle § 7 odst. 4 zákona ke vzniku předmětu daně ze staveb a jednotek u části zdanitelné stavby o výměře zastavěné plochy o velikosti 125 m², s dvěma dalšími nadzemními podlažími. Zastavěnou plochu je tedy v tomto případě plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny. Dalšími nadzemními podlažími je čtvrté a páté nadzemní podlaží, protože zastavěná plocha těchto nadzemních podlaží přesahuje jednu třetinu zastavěné plochy. Jelikož zastavěná plocha ve druhém a třetím nadzemním podlaží

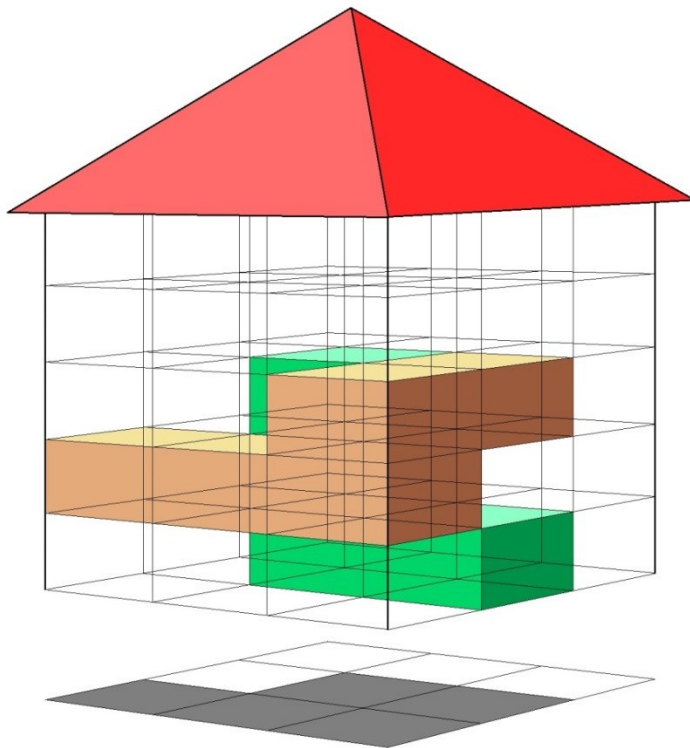
nepřesahuje jednu třetinu zastavěné plochy rozestavěné stavby, nelze tato podlaží zohlednit pro účely daně jako další nadzemní podlaží.

Příklad č. 12

Poplatník - právnická osoba – Novák, s. r. o. (dále jen „poplatník“) koupil v roce 2014 pozemek číslo parcelní 10/1 o výměře 225 m². V téže roce bylo vydáno stavební povolení ke stavbě administrativní budovy o čtvercovém půdorysu 15 x 15 m² a pěti nadzemních podlažích. Na zdaňovací období roku 2015 podal poplatník daňové přiznání, ve kterém uvedl stavební pozemek – předmět daně – F o výměře 225 m² a vypočetl daň z nemovitých věcí. V průběhu roku 2015 byl vydán kolaudační souhlas k užívání části stavby, na základě kterého došlo ke zkolaudování:

- nebytových prostor (včetně prostor umožňující přístup) o zastavěné ploše 50 m², které se nacházejí **v prvním nadzemním podlaží** rozestavěné stavby,
- nebytových prostor (včetně prostor umožňující přístup) o zastavěné ploše 100 m², které se nacházejí **ve druhém nadzemním podlaží** rozestavěné stavby,
- nebytových prostor (včetně prostor umožňující přístup) o zastavěné ploše 75 m², které se nacházejí **ve třetím nadzemním podlaží** rozestavěné stavby.

V těchto nebytových prostorách má poplatník kanceláře a provozuje ostatní podnikatelskou činnost.



Na základě této skutečnosti vzniká poplatníkovi povinnost podat daňové přiznání na zdaňovací období roku 2016, přičemž do daňového přiznání uvede:

- **F – stavební pozemek o výměře 100 m²**
Stavební pozemek poplatník uvede v rozsahu výměry 100 m², protože vydáním kolaudačního souhlasu k užívání části stavby se podle § 7 odst. 4 zákona část budovy v rozsahu zastavěné plochy (125 m² stala předmětem daně ze staveb a jednotek a v této části zanikl stavební pozemek jako předmět daně z pozemků.
- **O – zdanitelnou stavbu užívanou k ostatním druhům podnikání o výměře 125 m² s dvěma dalšími nadzemními podlažími**

Na základě vydání kolaudačního souhlasu k užívání části stavby došlo podle § 7 odst. 4 zákona ke vzniku předmětu daně ze staveb a jednotek u části stavby o výměře zastavěné plochy o velikosti 125 m², se dvěma dalšími nadzemními podlažími. Zastavěnou plochu je tedy v tomto případě plocha ohraničená pravouhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny. Dalšími nadzemními podlažími je druhé a třetí nadzemní podlaží, protože zastavěná plocha těchto nadzemních podlaží přesahuje jednu třetinu zastavěné plochy rozestavěné stavby.