**Ing. Dan Jiránek**

**výkonný místopředseda**

Praha, 3. srpna 2015

*Č.j: 394/15*

**Problematika DPH - § 56 z pohledu územních samosprávných celků – dotaz v návaznosti na dopis paní Mgr. Hornochové, náměstkyně ministra financí.**

Vážený pane řediteli,

v návaznosti na dopis paní Mgr. Hornochové ze dne 14. 7. 2015 se na Vás obracíme **ve věci výkladu pojmu „podstatná změna“**, který je použit v § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „zákon“) ve znění účinném od 1. 1. 2016.

Odpověď, kterou jsme obdrželi k této problematice od paní náměstkyně je dosti obecná. Byli jsme mimo jiné odkázáni na to, že by mělo dojít k upřesnění daného pojmu v informaci GFŘ, která byla nově vydána (dne 13. 7. 2015). Nicméně, jak jsme tento materiál procházeli, tak část 5 této informace (str. 13) věnovaná problematice § 56 odst. 3 danou problematiku neřeší (respektive se jí dotýká pouze velice okrajově).

Paní náměstkyně nám ve svém dopise doporučila, abychom se v případě nejasností obrátili přímo na Generální finanční ředitelství, což tímto tedy činíme.

Chtěli bychom zdůraznit, že jako Svaz měst a obcí zastupujeme velkou část ÚSC v rámci ČR a pro naše členy je zásadní vědět, jaké budou podmínky zdaňování při převodech nemovitostí od 1. 1. 2016, aby na tyto podmínky mohly být řádně připraveny rozpočty obcí.

Dovolujeme si tedy plně zopakovat dotaz k problematice vymezení pojmu „podstatná změna“ přesně tak, jak byl položen na MF ČR:

**Vyjasnění pojmu „podstatná změna“ - § 56 odst. 3**

Podle zákona ve znění od 1. 1. 2016 se rozšiřují okamžiky, od kterých je nezbytné počítat novou testovací lhůtu 5 let pro případné osvobození převodu, o takzvanou „podstatnou změnu“. Tento pojem není v zákoně nijak blíže definován a důvodová zpráva k němu uvedla pouze následující:

*„Podstatnou změnou je změna, kterou dojde například k podstatnému zásahu na nemovité věci s ohledem na její stávající hodnotu, nebo u stavby s ohledem například na její stávající podlahovou plochu.“*

Pokud vezmeme celý text odst. 3, jeví se nám, že je popsán pro případy, že by se mělo jednat o takovou podstatnou změnu, kdy je nezbytný buď kolaudační souhlas, nebo muselo dojít k ohlášení stavby podle stavebního zákona.

Tedy první „poddotaz“ zní: **V případě, kdy prováděné stavební úpravy podle stavebního zákona nevyžadují ani ohlášení stavby, je možno říci, že takové stavební práce nebudou nikdy podstatnou změnou ve smyslu zákona o dani z přidané hodnoty?**

Dále předpokládáme, že v některých případech i práce vyžadující ohlášení stavby, případně stavební povolení, ještě nemusí znamenat podstatnou změnu pro účely zákona o DPH. Protože nám kritéria pro rozhodování nejsou moc jasná, pokusili jsme se připravit nějaké typové případy, které u obcí nastávají (práce uvedené níže budou představovat v některých případech i situace, kdy není nutné ohlášení stavby):

1. *Obec prodává byty v bytovém domě (dům s 20 byty) – dům je postaven v roce 1980 a je kolaudován jako bytový dům a po celou dobu je také takto užíván. Nyní uvažujme s následujícími stavebními pracemi, které berme jako varianty (tedy ne souběžně – jde nám o vymezení, co by již znamenalo danou podstatnou změnu)*

* *Na tomto bytovém domě došlo před cca 2 lety k jeho zateplení v hodnotě cca 3 mil. Kč, což vzhledem k jeho historické účetní hodnotě představuje 120% původní hodnoty.*
* *V jednom bytě došlo před cca 3 lety k rekonstrukci koupelny – spočívá ve vyzdění jádra, náhradě vany sprchovým koutem … - hodnota 85 tis. Kč*
* *Došlo k výměně oken (účetně i z hlediska daně z příjmů vyhodnoceno jako oprava)*
* *Byla provedena rekonstrukce výtahu v částce 0,5 mil. Kč v jednom vchodě (dům má dva vchody) a nyní jsou prodávány byty jak z vchodu 1, tak i z vchodu č. 2.*

1. *Obec realizuje vklad čistírny odpadních vod do Vodovodů a kanalizací – přitom zde byl historicky uplatněn odpočet DPH – tedy jsme potenciálně ve fikci dodání. V posledních 5-ti letech byly na tomto majetku provedeny následující zásahy:*

* *Výměna čerpadla na technologické části (nové je výkonnější) – toto bylo za 200 tis. Kč*
* *Došlo k automatizaci ovládání (nově nainstalováno zařízení v hodnotě cca 100 tis. Kč, které umožňuje u části automatický monitoring čistících procesů …)*

**U výše uvedených případů žádáme o sdělení, zda se jedná o případy, které mají být považovány za podstatnou změnu, a zároveň prosíme o vysvětlení, jaká kritéria byla aplikována.**

Jsme přesvědčeni, že by daná kritéria měla být stanovena buď do zákona (pokud by to bylo možné doplnit do určité novely), případně do některého oficiálního dokumentu finanční správy. Zároveň pevně věříme, že daná kritéria budou naprosto jasná a jednoznačná a nebudou také znamenat extenzivní rozšíření případů, kdy by nebylo možno aplikovat osvobození, nad rámec daný příslušnými články směrnice EU (čl. 12 směrnice EU).

Velice děkujeme za Vaši případnou vstřícnost při vysvětlení této problematiky.

S úctou

Přílohy:

1. Dopis předsedy SMO ČR Mgr. Hornochové ze dne 11. 6. 2015
2. Odpověď náměstkyně Hornochové ze dne 14. 7. 2015

## Vážený pan

## **Ing. Jiří Fojtík**

ředitel

# Sekce metodiky a výkonu daní

### Generální finanční ředitelství

### Lazarská 15/7 117 22 PRAHA 1