**Ing. Dan Jiránek**

**výkonný ředitel**

Praha, 5. října 2015

*Č.j: 475/15*

**Problematika DPH - § 56 z pohledu územních samosprávných celků ve vazbě na informaci GFŘ vydanou dne 13. 7. 2015.**

Vážený pane řediteli,

chtěli bychom navázat na náš dopis ze dne 3. 8. 2015 (č.j.: 394/15), kterým jsme Vás žádali o jasnější vymezení pojmu „podstatná změna“, který bude velice důležitý pro určení, v jakém případě bude převod nemovitostí podléhat DPH. (*Pozn.: Tento dopis je u Vás veden pod č.j.: 64190/15, odpověď jsme prozatím neobdrželi*).

Jednotlivé obce se na nás začínají častěji obracet také ve vztahu k „Informaci GFŘ k uplatňování DPH u nemovitých věcí po 1. 1. 2015“ a to zejména ve vztahu k její provázanosti na zákon o DPH, respektive zda v určitých momentech nejde nad rámec zákona o DPH.

Prvotní obava pramení z toho, že osvobození od DPH představuje obecnou výjimku ze systému a i ve světle judikatury by tyto výjimky neměly být vykládány například na základě analogie nějakým extenzivním způsobem. Ve vztahu k výše zmíněné informaci se jedná zejména o následující:

1. **Zákon o DPH účinný nyní v roce 2015 vymezuje v § 56 odst. 2 „nezastavěný pozemek“ jako ten, na kterém není zřízena stavba spojená se zemí pevným základem.**

Podle informace GFŘ by ale stavby spojené se zemí pevným základem měly být rozděleny do dvou kategorií:

1. ty, které jsou určující pro využití pozemku
2. ty, které určující pro využití pozemku nejsou

Ve své informaci mimo jiné uvádíte:

*„Je proto třeba připustit, že za nezastavěný může být považován i pozemek, na kterém se nacházejí drobné stavby (28) a stavby sloužící k ochraně či kvalitnějšímu využití pozemku, které (byť spojené se zemí pevným základem) nemají při případném dodání pozemku určující význam.*

*Kritériem drobné stavby (byť spojené se zemí pevným základem) – např. do země zapuštěná či zabetonovaná lavička, sušák, anténa, dětská houpačka, je např. nakolik snadno (z hlediska úsilí a vynaložení nezanedbatelných nákladů) lze její pevné spojení se zemí uvolnit a také nakolik je tato stavba spojená se zemí pevným základem cílem sledovaným smluvními stranami a jakou jí v dané transakci tyto strany přisuzují funkci (29). Mezi stavby, které slouží k lepšímu využití pozemku a které by neměly bránit osvobození při jeho převodu, patří např. ploty v různém provedení – zděné, s podezdívkou, drátěné atd., zajišťující ochranu pozemku, opěrná zídka proti sesuvu půdy.*

Jakkoliv daný výklad považujeme za logický, vidíme problém v to, že se jedná o extenzivní vymezení v porovnání se současným zněním zákona o DPH (ten hovoří pouze o existenci stavby spojené se zemí pevným základem a neřeší její charakter).

S ohledem na tuto skutečnost žádáme o:

1. **Potvrzení, že toto extenzivní vymezení v porovnání se zněním zákona je v pořádku a tento pohled bude respektován z pohledu všech složek finanční správy. Zároveň žádáme o to, abyste potvrdili, že u subjektů, které v prvním pololetí 2015, případně v roce 2014 (neboť znění zákona je v tomto ohledu stejné v roce 2014 i 2015) s ohledem na znění zákona zdanily převod daného pozemku (s ohledem na umístění určité drobné stavby) a ve světle informace GFŘ z července 2015 by tak činit nemusely, bude plně akceptováno podání dodatečného daňového přiznání na snížení daňové povinnosti.**
2. **Zvážení úpravy zákona o DPH tak, aby se výslovně definovalo, že drobné stavby, které nejsou určující pro využití pozemku, z pohledu zdanění převodu pozemku nezpůsobí to, že daný pozemek je chápán jako zastavěný.**
3. **Zákon o DPH účinný nyní v roce 2015 vymezuje v § 56 odst. 2 „nezastavěný pozemek“ jako ten, na kterém není zřízena inženýrská síť.**

V informaci GFŘ jsou ale opět sítě rozděleny do dvou skupin a to na ty, které jsou ve vlastnictví stejné osoby jako je tomu u pozemku (k takovým sítím se podle informace přihlíží, neboť tvoří funkční celek) a na sítě, které jsou ve vlastnictví jiné osoby (k existenci těchto sítí se nepřihlíží ve vztahu k tomu, zda se jedná o pozemek zastavěný či nikoliv).

Z našeho pohledu se jedná o výklad, který koresponduje až se zněním zákona o DPH účinného od 1. 1. 2016, kdy se do definice „nezastavěného pozemku“ v § 56 odst. 1 dostává, že „netvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí“.

S ohledem na výše uvedené tedy žádáme o:

**Potvrzení, že toto vymezení vlivu sítí umístěných na pozemku v porovnání se zněním zákona účinného do 31. 12. 2015 je v pořádku a tento pohled bude respektován z pohledu všech složek finanční správy. Zároveň žádáme o to, abyste potvrdili, že u subjektů, které v prvním pololetí 2015, případně v roce 2014 (neboť znění zákona je v tomto ohledu stejné v roce 2014 i 2015) s ohledem na znění zákona, zdanily převod daného pozemku (s ohledem na umístění určité sítě) a ve světle informace GFŘ z července 2015 by tak činit nemusely, bude plně akceptováno podání dodatečného daňového přiznání na snížení daňové povinnosti.**

K výše uvedenému dále vyslovujeme pochybnost, zda je kritérium jednotného vlastnictví tím správným pohledem na to, zda by se na pozemek mělo hledět jako zastavěný či nezastavěný – záležitost bychom chtěli demonstrovat na příkladech:

*Příklad 1:*

*Obec prodává zahradu, přes kterou vede také kanalizační řad ve vlastnictví stejné obce. Předmětem převodu není tento kanalizační řad a účelem převodu je skutečně „zahrada“. Ze znění dané informace by se dalo dovodit, že v tomto případě díky tomu, že kanalizace a pozemek je ve vlastnictví stejné osoby, by se mělo na pozemek hledět jako na zastavěný a daňový režim odvozovat z příslušné stavby.*

*Pokud by ale byla příslušná stavba ve vlastnictví VaK (osoby jiné než vlastník pozemku – obec), nemělo by se podle příslušné informace k takovéto síti přihlížet.*

Domníváme se, že v obou případech je podstata převodu shodná. Pokud budeme aplikovat „řekněme extenzivní pohled funkčního celku“, tak by v obou případech dle našeho názoru měl být pozemek považován za nezastavěný.

*Příklad 2:*

*Obec prodává pozemky pro výstavbu RD s tím, že na pozemky jdou přivedeny přípojky sítí (například plyn, voda …), které budou ale převáděny nikoliv na vlastníky pozemků, ale na distribuční společnosti.*

*Přitom nastaly dvě varianty:*

1. *Pozemek A byl prodán ještě v okamžiku, kdy dané přípojky byly ve vlastnictví obce, neboť ještě nedošlo k jejich převodu na distributory*
2. *Pozemek B byl prodán již v okamžiku, kdy vlastnictví k sítím bylo převedeno na jednotlivé distributory (prodeje, vklady majetku …).*

*Samozřejmě je také alternativa, že si obec část sítí trvale ponechá ve svém majetku (třeba vodovodní a kanalizační přípojka).*

*Pokud bychom brali v úvahu znění informace, tak v případě pozemku A by se na něj hledělo jako na zastavěný, u pozemku B jako na nezastavěný. Přitom opět podstata převodů je velice obdobná a předmětem prodeje nejsou příslušné sítě.*

S ohledem na výše uvedené příklady žádáme o sdělení, jak by obce v těchto případech měly postupovat a zda se domníváte, že rozlišení uvedené v informaci GFŘ je skutečně správné (pokud se týká sítí).

Pevně věříme, že si naleznete prostor pro co nejrychlejší zodpovězení výše uvedených dotazů a také našeho dřívějšího dotazu k vymezení pojmu „podstatná změna“. Pro obce je naprosto nezbytné vědět, pokud možno v předstihu, jakým způsobem mají při převodech nemovitostí z pohledu DPH postupovat a to zejména ve vztahu k velké složitosti schvalovacích postupů. Vaše odpovědi budeme následně co nejrychleji distribuovat mezi naše členy.

S úctou

## Příloha:

* dopis ze dne 3.8.2015 pod č.j.: 394/15

## Vážený pan

## **Ing. Jiří Fojtík**

ředitel

# Sekce metodiky a výkonu daní

### Generální finanční ředitelství

### Lazarská 15/7117 22 PRAHA 1