

Ing. Dan Jiránek
výkonný ředitel

Praha, 14. března 2017

Č.j: 128/17

Žádost o stanovisko ve věci odpočtu DPH obcemi při výstavbě sítí v rámci přípravy parcel pro výstavbu rodinných domů.

Vážený pane generální řediteli,

obce od 1. 1. 2016 v souladu s ustanovením § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „zákon“) odvádí DPH z titulu prodeje pozemků určených k výstavbě rodinných domů, ke kterým budují související infrastrukturu. Tato infrastruktura zpravidla spočívá ve výstavbě vodovodu a kanalizace, plynovodu, veřejného osvětlení a případně také veřejného rozhlasu a místní komunikace. Vybudování těchto sítí je podmínkou pro možnost prodeje parcel pro výstavbu rodinných domů a náklady na tyto sítě jsou následně plně či částečně zakalkulovány do prodejní ceny příslušných pozemků.

Když bychom hodnotili samostatné využití staveb bez vazby na prodeje stavebních parcel, jsou vodovod, kanalizace a plynovod zpravidla využívány ke zdaňovaným ekonomickým činnostem. Veřejný rozhlas je ke zdaňované činnosti využíván již pouze z malé části (zpoplatněná hlášení). Veřejné osvětlení pak již není ke zdaňovaným plněním následně využíváno zpravidla vůbec (v některých případech pouze reklamy na sloupech VO). U vybudovaných místních komunikací se jedná o komunikace, k jejichž provozování přísluší povinnosti obce podle zákona o pozemních komunikacích.

V případě budování vodovodu, kanalizace a plynovodu (pokud budou používány ke zdaňovaným činnostem) nemáme sebemenší pochybnost o oprávněnosti odpočtu DPH. Naše dotazy směřují ke zbývajícím sítím, u nichž podle našich informací nejsou výklady jednoznačné. Jedná se o tyto konkrétní dotazy:

- a) **má obec nárok na odpočet DPH z budovaného veřejného osvětlení a veřejného rozhlasu v lokalitě, kde touto výstavbou připravuje území pro prodeje stavebních pozemků s DPH (tyto prodeje pozemků také sama realizuje jako zdanitelná plnění)?**
- b) **má obec nárok na odpočet DPH z budované místní komunikace v lokalitě, kde touto výstavbou připravuje území pro prodeje stavebních pozemků s DPH (tyto prodeje pozemků také sama realizuje jako zdanitelná plnění)?**

c) Změnily by se nějak odpovědi pod písmeny a) a b) v situaci, kdy by do prodejní ceny pozemků byly náklady na výstavbu sítí promítnuty pouze částečně?

Dle našeho názoru je nezbytné, aby finanční správa v rámci své odpovědi vzala v potaz také následující judikaturu ESD:

- a) judikát ESD č. C-126/14 – SVEDA, podle kterého ESD vyhodnotil, že nelze bránit odpočtu DPH při výstavbě zážitkové cesty na kterou je vstup zdarma, pokud existuje přímá souvislost mezi touto stezkou (zde přilákání většího počtu návštěvníků) a provozovaným zařízením (zde pravděpodobně občerstvením), které slouží k ekonomické zdaňované činnosti.

V případě výstavby sítí pro prodeje parcel sloužících k výstavbě RD je tato vazba nepochybně užší než ve výše jmenovaném případě SVEDA, neboť se nejedná o „nejisté“ zvýšení počtu návštěvníků a navýšení zdaňovaných plnění, ale o vazbu „jistou a pevnou“ v podobě kupní ceny stavebních pozemků (bez sítí by dané pozemky nebyly vůbec prodejné a zdaňované plnění by nebylo možné realizovat).

- b) judikát ESD č. C 267/15 pro případ, kdy by náklady na vybudování sítí byly do kupní ceny pozemků promítnuty pouze částečně. V tomto konkrétním případě bylo ze strany ESD zdůrazněno, že i prodej se ztrátou je ekonomickou činností plátce a ani prodejní cena ve výši 10 % z nákladové ceny nebrání odpočtu DPH (samozřejmě respektujeme, že se nemůže jednat o vztah zneužití práva, což ale u prodeje stavebních parcel pro veřejnost můžeme plně vyloučit).

Vážený pane generální řediteli,

pevně věříme, že stanovisko finanční správy k této problematice přispěje k vyjasnění pozice ÚSC v této oblasti DPH. Zároveň zdůrazňujeme, že pokud bude stanovisko GFŘ negativní (tedy, že odpočet DPH není možný), budou obce v nevýhodnější pozici než soukromí developeri, kteří si odpočty DPH z výstavby sítí v souvislosti s prodejem „zasítovaných pozemků“ běžně uplatňují (následně je například za 1 Kč převádí na obce).

Mnohokrát děkujeme za brzkou odpověď.

S přátelským pozdravem



Vážený pan
Ing. Martin Janeček
generální ředitel
Generální finanční ředitelství
Lazarská 15/7
117 22 PRAHA 1