**Ing. Dan Jiránek**

**předseda**

Praha, 11. června 2015

*Č.j: 324/15*

**Problematika DPH - § 56 z pohledu územních samosprávných celků.**

Vážená paní náměstkyně,

obracíme se na Vás ve věci problematiky znění § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „zákon“), týkající se osvobození od daně v případě převodů nemovitého majetku s účinností od 1. 1. 2016. Ve stávajícím textu zákona vidíme 3 základní nejasnosti, které se úzce dotýkají aktivit obcí. Protože proces schvalování podmínek převodu nemovitostí je u ÚSC relativně dlouhodobou záležitostí (vyvěšení záměru, projednání zastupitelstvem), je pro nás velice důležité, aby došlo k vyjasnění daných záležitostí co nejdříve (nejpozději v horizontu přelomu měsíců září/říjen) tak, aby zastupitelstva obcí jasně věděla, za jakých okolností budou realizovány převody nemovitostí, k nimž dojde na začátku roku 2016.

1. **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).

1. **Osvobození u pozemku netvořícího funkční celek se stavbou - § 56 odst. 1 (vazba na definici § 48 odst. 3)**

Další oblastí, kterou považujeme ve vazbě na ustanovení § 56 odst. 1 za nezbytné vyjasnit, je vymezení, v jakých případech mámě hovořit o pozemku tvořícím funkční celek se stavbou. Aby obec při převodu pozemku mohla využít osvobození od DPH podle odst. 1, musí kromě dalšího prokázat, že se jedná právě o převod pozemku netvořícího funkční celek se stavbou,

Definice tohoto pozemku je uvedena v § 48 odst. 3:

*„Pozemkem, který tvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí, se pro účely daně z přidané hodnoty rozumí pozemek, který slouží k provozu stavby pevně spojené se zemí nebo plní její funkce nebo který je využíván spolu s takovou stavbou. Touto stavbou není inženýrská síť ve vlastnictví jiné osoby než vlastníka pozemku.“*

Rozumíme, že se může jednat o pozemek, na kterém je stavba přímo umístěna či pozemky v bezprostředním okolí dané stavby (třeba zaplocený prostor kolem rodinného domu).

Nicméně v praxi nejsme schopni jednoznačně odpovědět na to, jak by měly být posouzeny následující případy:

*Pán XY si postavil na svém pozemku zděnou kůlnu s tím, že s obcí je dohodnuto, že jak to dostaví, tak mu obec prodá cca 20 metrů čtverečních, aby k té kůlně mohl zajíždět (případně variantně na začátku to třeba nikdo neřešil a teď se zjistilo, že přístup ke kůlně potřeba ošetřit). Prodávaný pozemek není nijak zastavěný a je ve vlastnictví obce (tedy jiného subjektu než je ten, který stavbu postavil). Pouze přiléhá k místu, kde se dá dostat k dané kůlně (třeba si představme, že kůlna je cca 3 metry od hranice pozemku).*

**V tomto případě žádáme o jasné sdělení, zda by pozemek prodávaný obcí naplňoval charakteristiku pozemku tvořícího funkční celek se stavbou. Protože takovýchto případů „majetkových narovnání“ je u obcí velká řada, je pro nás naprosto nezbytné, aby byla sdělena jasná a srozumitelná kritéria, jak toto posuzovat.**

*Obec prodává zahradu o rozloze cca 3 tis. metrů čtverečních (tvořenou dvěmi parcelami dle katastru nemovitostí – pracovně A – 1 000 metrů čtverečních a B – 2 000 metrů čtverečních). Na parcele A je nově postavena stavba studny využívaná pro zavlažování zahrady – tedy jak parcel A, tak i B (ale zavlažována je z ní i parcela C, která obci nepatří a není předmětem převodu). Studnu vybudoval nájemce pozemku, který pozemek užívá a na kterého je nyní pozemek převáděn.*

*V druhé alternativě si představme, že nájemce postavil na parcele A stavbu „kůlny“ (opět k obsluhování pozemku A, B i C).*

Jde nám o to, zda je skutečně myšleno, že i stavba studny na parcele A povede k tomu, že převod parcely A nebude možné osvobodit od DPH podle odst. 1 a také i převod parcely B by nepožíval osvobození podle odst. 1.

Opět potřebujeme znát věcná kritéria, která umožní posoudit, zda se ještě jedná o pozemek „tvořící funkční celek se stavbou“.

1. **Vymezení pojmu „správní úkon“ v odst. 2 (pro určení, že se jedná o stavební pozemek)**

Jednou z nových charakteristik, kdy se jedná o stavební pozemek je případ realizace správního úkonu směřujícímu k umístění stavby na daný pozemek. Přitom z našeho pohledu není úplně zřejmé, co se daným správním úkonem myslí.

Důvodová zpráva k tomuto uvádí: *„Za stavební pozemek se považuje také pozemek, který je nebo byl předmětem správních úkonů. Jedná se o správní úkony, provedené za účelem výstavby této stavby (například podání návrhu na změnu územního plánu).“*

Výše uvedenou problematiku bychom chtěli dokumentovat na následujících příkladech:

*Město připravilo projekt průmyslové zóny – byl změněn územní plán, existuje území rozhodnutí. Je zde jeden investor – kupuje si 10 tis. metrů čtverečních – účel je vybudování montážní haly – do pozemků ani jejich okolí se nijak stavebně nezasahovalo. Předpokládáme, že v tomto případě se spíše jedná o stavební pozemek.*

*Lokalita je územním plánem vymezena pro obytnou výstavbu (rodinné domy …). Nyní je ale využívaná jako louka. Obec se rozhodne příslušný pozemek prodat – aktuálně se prodává zemědělci, který na daném pozemku hospodaří. V tomto případě přes stanovený územní plán předpokládáme, že by se nemělo jednat o stavební pozemek (správní úkon nebyl učiněn ve vazbě na konkrétní stavbu).*

**U výše uvedených případů žádáme o vymezení, zda dle názoru finanční správy byly učiněny podle finanční správy správní úkony ve smyslu uvedeném v § 56 odst. 2. Opět je nezbytné vymezit blíže kritéria pro dané posouzení.**

Předpokládáme, že výše uvedené záležitosti, které chceme vysvětlit, jsou určitě v nějakém stadiu řešení a třeba se i počítá s vydáním speciální informace k této problematice. Ostatně i směrnice EU k DPH u převodu nemovitostí předpokládá to, že členské státy vymezí blíže jednotlivé pojmy (například „pozemek přiléhající ke stavbě“), tedy vysvětlení, buď přímo v zákoně, nebo nějakém speciálním dokumentu se nám jeví jako nezbytné.

Jak jsme uvedli v úvodu, obce ale s ohledem na dlouhý schvalovací proces, potřebují znát podmínky pro osvobození či zdanění v dostatečně velkém předstihu a proto jsme si dovolili požádat Vás o vyjádření na toto téma.

S úctou

**Vážená paní**

**Mgr. Simona Hornochová**

**náměstkyně ministra financí**

**Ministerstvo financí ČR**

**Letenská 15**

**118 10 Praha 1**