

z p r á v y

Ministerstva financí České republiky

pro finanční orgány obcí a krajů

ISSN 1803-6082 (on line)

Ročník: 2012

Číslo: 3

V Praze dne 28. května 2012

<http://www.mfcr.cz>
<http://www.denik.obce.cz>

OBSAH:

strana

1. Ke změnám u regulovaného nájemného z pozemků nesloužících pro účely podnikání nájemce od 1. 1. 2012 (výměr MF č. 01/2012)

čj.: MF – 44 201/2012/16 – 162 – ref. Ing. K. Prachař 2

2. Zdanění ošatného

čj.: MF – 36 132/2012/131 – 124 – ref. Mgr. H. Peterová 4

1. Ke změnám u regulovaného nájemného z pozemků nesloužících pro účely podnikání nájemce od 1. 1. 2012 (výměr MF č. 01/2012)

čj.: MF – 44 201/2012/16 – 162 – ref. Ing. K. Prachař

Úvodem třeba poznamenat, že tato cenová regulace se týká pouze určitého užšího okruhu pozemků, přesněji řečeno jen určité části pozemků, které neslouží k účelům podnikání nájemce. Nájemné z pozemků nesloužících pro účely podnikání nájemce bylo po řadu let předmětem cenové regulace. Výměrem MF č. 01/2012 však došlo v dané problematice k zásadním změnám. Tím, že byla regulace uplatňována u některých případů příliš dlouho, stala se jakýmsi zažitým automatismem. Změny od 1. 1. 2012, kdy u řady případů přestala být cenová regulace uplatňována a naopak bylo přistoupeno k novému pojetí regulace, jsou proto předmětem řady různých dotazů, žádostí o zaslání výkladů k provedeným změnám atp. Využíváme proto této příležitosti s cílem vše blíže ozřejmit.

Danou problematiku řeší položka číslo 3 části I. oddílu A výměru MF č. 01/2012 ze dne 28. listopadu 2011, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami. Výměr byl publikován v Cenovém věstníku Ministerstva financí, částka 13 ze dne 5. prosince 2011. Příslušné údaje lze i snadno dohledat na internetových stránkách našeho ministerstva - www.mfcr.cz v části regulace trhu/cenová politika/ Cenový věstník – rok 2011 – základní řada. Výměr platí pro všechny prodávající (pronajímatele) i kupující (nájemce), jak pro fyzické, tak i právnické osoby, což je v úvodu tohoto výměru i uvedeno.

U položky číslo 3 části I. oddílu A výměru MF č. 01/2012 došlo s účinností od 1. ledna 2012 oproti stavu do 31. 12. 2011 (do té doby řešeno výměrem MF č. 01/2010) k zásadním změnám. U řady do té doby dlouhodobě regulovaných případů přestala být cenová regulace uplatňována (chaty včetně lesních, zahrádkové osady, garáže, bytové domy atp.). Konkrétní výše nájemného se zde nově sjednává dohodou mezi vlastníkem pozemku a nájemcem bez omezení. Záleží na pronajímateli pozemku, jakou výši nájmu si ve smlouvě s nájemcem sjedná.

Z dlouhodobě uplatňovaných případů od 1. 1. 2012 zůstává v cenové regulaci nadále pouze nájemné z pozemků pro veřejná pohřebiště (hrobová místa). Nově navíc bude připadat v úvahu k regulaci pouze nájemné z takových pozemků,

1. na kterých není provozována podnikatelská činnost
2. kdy jde zároveň o veřejný zájem
3. kde je nájemné hrazeno z veřejných prostředků
4. pozemky odpovídají pojmu veřejná infrastruktura (vymezeno ve stavebním zákoně a týká se všech 4 druhů veřejné infrastruktury, definovaných v § 2 zákona č. 183/2006 Sb.),

přičemž k uplatnění cenové regulace je třeba splnění všech 4 výše uvedených podmínek.

Na základě požadavků malých obcí byla ve výměru též nově provedena agregace několika nejnižších skupin podle počtu obyvatel tak, aby pro sjednávání výše nájemného byl dán větší prostor. V nové výši maximálního nájemného je zohledněn navíc i cenový vývoj, protože poslední úprava cen byla provedena k 1. 1. 2007 a od té doby nedošlo ke změnám.

Ke zrealnění výše nájemného byly využity dostupné informační zdroje jako cenové mapy, údaje realitních kanceláří atp.

Za předpokladu, kdy jsou naplněny všechny výše uvedené podmínky, platí např. pro Prahu maximální nájemné ve výši 120 Kč/m²/rok. Obce se dodržování stanoveného maxima bude týkat jak v pozici nájemce, tak pronajímatele. V pozici pronajímatele jen tehdy, budou – li pronajímány pozemky obce např. nějaké organizaci, která splňuje též všechny výše uváděné podmínky. V jiných případech, kdy obec sama pronajímá, ať již fyzickým či právnickým osobám, není nájemné regulováno, záleží jen na obci, jakou výši nájmu si s nájemcem sjedná.

Výměr MF č. 01/2012 platí pro všechny prodávající a kupující (fyzické a právní osoby), takže v případě, bude – li naopak obec v nájmu, budou stanovené maximum např. v případě Prahy ve výši 120 Kč/m²/rok muset respektovat při sjednávání výše nájemného s obcí jak fyzické, tak právní osoby, budou – li obci nějaký pozemek pronajímat. V pozici nájemce je obec tudíž ve výši nájmu výměrem MF č. 01/2012 chráněna.

Třeba zdůraznit, že nájemné, uvedené v celé této položce, je maximální a tuto výši nelze v žádném případě překročit. To znamená, že ho nelze dále např. zvýšit ani z titulu inflačního vývoje, ale dokonce ani v těch situacích, kdy pronajímatel a nájemce se na vyšším nájemném oproti této položce dohodnou. Pokud se jedná o případnou inflační doložku v nájemních smlouvách, může vést uplatnění doložky v případě, je – li cena regulována, k porušení cenových předpisů (maximální cena je cenou nepřekročitelnou). Navíc nutno i dodat, že většinou užívané měření vývoje cen přes index spotřebitelských cen ČSÚ není příliš vhodné, neboť neexistuje příčinná souvislost mezi růstem cen spotřebního koše a cen pozemků, resp. na ně navazujícího nájemného z pozemků.

V nové výši maximálního nájemného je dostatečný prostor k diferenciaci nájmu dle polohy pozemku a dalších podmínek tak, jak to stanoví bod 5 položky č. 3. V této souvislosti uvádíme, že i u pronájmů pozemků v majetku státu je nejvyšším možným nájemným jen takové nájemné, které odpovídá komplexní úpravě obsažené v položce č. 3 pro určení maximálního nájemného tedy včetně jeho úpravy podle podmínek stanovených v bodu 5 této položky.

Závěrem:

Důvodem ke změnám, provedeným u položky č. 3 bylo, že analogický proces jako u nájemného z bytů musí být proveden i u obdobných případů pronájmů pozemků, kde je nadále neobhájitelné a nezdůvodnitelné nájemné z pozemků v takové míře nadále regulovat. Tento rozsah a způsob regulace byl loni Nejvyšším správním soudem označen jako v rozporu se zákonem. Proto bylo ve shodě s příslušnými resorty cílem ponechat v regulaci nadále ty pozemky, na nichž stojí stavby sloužící veřejnému zájmu a pronájem je hrazen z veřejných rozpočtů tak, aby byl chráněn veřejný zájem a aby se při současném stavu veřejných rozpočtů v případě úplné deregulace nájemného z těchto pozemků tyto finanční problémy dále neprohlubovaly. Součástí vstupní analýzy předcházející rozhodnutí o změně regulace byla i specifikace důvodů pronájmů, tedy účelů užívání pozemků najímaných ve veřejném zájmu. Vzhledem k přirozené rozmanitosti účelů užití pozemků jednotlivými resorty státní správy a dalšími organizacemi byl v textu položky zdůrazněn pojem „občanské vybavení“, který sám o sobě není ve stavebním zákonu vyčerpávajícím způsobem definován. Je zde uveden pouze příkladný výčet užití, který nevyklučuje další případy občanského vybavení. Tomu odpovídala i dřívější prováděcí vyhláška k zákonu, která mezi stavby

občanského vybavení zařazovala i stavby určené pro veřejnou dopravu včetně místních komunikací a veřejně přístupných ploch. Nová vyhláška č. 398/2009 Sb., nyní uvádí pojem „budova pro veřejnou dopravu“. Z výše uvedeného je patrné, že přístup v pojmosloví v těchto etapách se vyvíjí a není definitivní.

Skutečností je, že právě uvedení základních součástí staveb pro veřejnou správu, soudy, policii, státní zastupitelství atd. bylo rozhodující pro orientaci většiny uživatelů pozemků najímaných ve veřejném zájmu.

Na samý závěr uvádíme, že nová úprava cenové regulace bude pečlivě sledována, vyhodnocována a na základě získaných poznatků budou navrženy případně i nezbytné korekce.

2. Zdanění ošatného

čj.: MF – 36 132/2012/131 – 124 – ref. Mgr. H. Peterová

V případě, že zaměstnancům obecního úřadu a uvolněným členům zastupitelstva obce je poskytováno tzv. „ošatné“, ať již formou finanční částky na nákup šatů (občanského oblečení), tj. jako peněžní příspěvek, nebo proplacením dokladu za nákup šatů (paragonů), uvedené plnění se posoudí jako zdanitelný příjem, který plyne poplatníkovi v souvislosti s výkonem jeho závislé činnosti nebo funkce.

Podle § 6 odst. 7 písm. b) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, se za příjem ze závislé činnosti nepovažuje a předmětem daně není pouze hodnota pracovního oblečení (nepeněžní plnění), je-li určena zaměstnavatelem pro výkon zaměstnání. **Co je považováno za pracovní oblečení stanovil až do 31. 12. 2010 Pokyn Ministerstva financí D - 300 ze dne 16. 11. 2006 k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů.**

Podle tohoto Pokynu „K § 6 odst. 7 písm. b) – Za příjem ze závislé činnosti a z funkčních požitků se nepovažuje a předmětem daně není hodnota pracovního oblečení a pracovní obuvi, určených zaměstnavatelem pro výkon zaměstnání. Ve smyslu tohoto ustanovení je za pracovní oblečení považováno tzv. jednotné pracovní oblečení (stejnokroje), poskytnuté zaměstnavatelem zaměstnancům (např. prodejních organizací, poskytovatelů služeb pohostinských, ubytovacích zařízení apod.), pokud plní zejména reklamní, propagační a organizační účely. Předpokladem je, že zaměstnavatel ve vnitřním předpise nebo smluvní strany v kolektivní smlouvě stanoví povinnost zaměstnanců používat pracovní oblečení pouze při výkonu zaměstnání a vymezí charakter a podobu jednotného pracovního oblečení a všech jeho součástí. Zaměstnavatel musí ale také zajistit, aby jednotné pracovní oblečení bylo trvale a viditelně označeno identifikačními znaky zaměstnavatele, čímž se rozumí např. obchodní jméno, ochranná známka, firemní barvy apod. Další součástí jednotného pracovního oblečení, které nelze opatřit viditelným či trvalým označením by měly být poskytovány v přiměřené hodnotě a množství.“

Generální finanční ředitelství pod č.j. 32 320/11 vydalo **Pokyn GFŘ č. D-6 k jednotnému postupu při uplatňování některých ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, který z hlediska použití nahrazuje pokyn č. D-300 uveřejněný ve Finančním zpravodaji č. 11-12/2006, včetně jeho oprav, pokyn č. D-324 uveřejněný ve Finančním zpravodaji č. 4/2009 a přejímá Sdělení č. 25 k pokynu č. D-300 uveřejněné ve Finančním zpravodaji č. 8-9/2007. Tento pokyn lze poprvé použít za zdaňovací období, které započalo v roce 2011.** Podle tohoto Pokynu:

„K § 6 odst. 7 písm. b) Za příjem ze závislé činnosti a za funkční požitky se nepovažují a předmětem daně nejsou hodnota pracovního oblečení a pracovní obuvi určených zaměstnavatelem pro výkon zaměstnání. Ve smyslu tohoto ustanovení je za pracovní oblečení považováno tzv. jednotné pracovní oblečení (stejnokroje) poskytnuté zaměstnavatelem zaměstnancům (např. prodejních organizací, poskytovatelů služeb pohostinských, ubytovacích zařízení apod.), pokud plní zejména reklamní, propagační a organizační účely. Předpokladem je, že zaměstnavatel ve vnitřním předpise nebo smluvní strany v kolektivní smlouvě stanoví povinnost zaměstnanců používat pracovní oblečení pouze při výkonu zaměstnání a vymezí charakter a podobu jednotného pracovního oblečení a všech jeho součástí. Zaměstnavatel musí také zajistit, aby jednotné pracovní oblečení bylo trvale a viditelně označeno identifikačními znaky zaměstnavatele, čímž se rozumí např. obchodní jméno, ochranná známka, firemní barvy apod. Další součástí jednotného pracovního oblečení, které nelze opatřit viditelným či trvalým označením by měly být poskytovány v přiměřené hodnotě a množství.“
