



Generální finanční ředitelství
Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1



GFR00365618
ESS

Oddělení daně z přidané hodnoty I

Vaše č. j. KUOK 747/2018
Č. j.: 3606/18/7100-20116-050485

Vyřizuje: Ondřej Babuněk, Oddělení daně z přidané hodnoty I
Tel: (+ 420) 296 852 222
E-mail: podatelna@fs.mfcr.cz
ID datové schránky: p9iwj4f

Krajský úřad Olomouckého kraje
Odbor ekonomický
Jeremenkova 40a
779 11 Olomouc
Mgr. Olga Fidrová, vedoucí odboru

Prodej pozemku

Vážená paní Fidrová,

k Vašemu dotazu, který došel na Generální finanční ředitelství (GFŘ) dne 3. 1. 2018, sdělujeme následující. Váš dotaz je vyvolán nejasnostmi týkajícími se výkladu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění p. p. (dále jen „zákon o DPH“).

Obracíte se na GFŘ s další žádostí o upřesnění aplikace § 56 (a případně i § 48) zákona o DPH v podmínkách územně samosprávných celků. Níže uvedené dotazy údajně vycházejí z reálné praxe ÚSC při vymezení stavebních pozemků z pohledu DPH v situacích, kdy jsou zastavěny inženýrskými sítěmi (liniovými stavbami), které jsou objektivní překážkou pro jejich zastavění.

Dotaz č. 1

Obec prodává pozemek o rozloze 25 m² nalézající se v územním plánu v zastavěném území. Na pozemku stojí trafostanice kupujícího. Táhete se, zda se bude jednat o prodej stavebního pozemku.

Vaše posouzení:

Přestože, že je pozemek územním plánem určen k zastavení (byly provedeny administrativní kroky k zastavení pozemku dle § 56 odst. 2 písm. a) zákona o DPH) a na pozemku se nachází stavba, která netvoří funkční celek s pozemkem (trafostanice je součástí sítě jiného vlastníka dle § 509 ObčZ (pozn. GFŘ: *patrně zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění p. p.*) a naplňuje tak podmínku § 48 odst. 3 zákona o DPH věta poslední), nebude se jednat z pohledu zákona o DPH o stavební pozemek, protože jej nelze z objektivních důvodů zastavět. Objektivním důvodem v daném případě je existence jiné stavby, která sice netvoří s pozemkem funkční celek, ale vzhledem k rozloze a jejímu využití znemožňuje další objektivní zastavění pozemku.

Dotaz č. 2

Obec kupuje pozemek, na kterém se nachází místní komunikace ve vlastnictví obce,

nalézající se v územním plánu v zastavěném území. Prodávajícím je obchodní společnost plátce DPH. Tážete se, zda se bude jednat o prodej stavebního pozemku.

Vaše posouzení:

Přestože je pozemek územním plánem určen k zastavení (byly provedeny administrativní kroky k zastavení pozemku dle § 56 odst. 2 písm. a) zákona o DPH) a na pozemku se nachází stavba, která netvoří funkční celek s pozemkem (místní komunikace, tj. liniová stavba dle § 509 ObčZ, je ve vlastnictví jiného vlastníka, ale naplňuje podmínku § 48 odst. 3 zákona o DPH věta poslední) nebude se jednat z pohledu zákona o DPH o stavební pozemek, protože jej nelze z objektivních důvodů zastavět. Objektivním důvodem v daném případě je existence jiné stavby, která sice netvoří s pozemkem funkční celek, ale vzhledem k rozloze a využití znemožňuje další objektivní zastavění pozemku.

Stanovisko GFŘ

Ad 1

Předně je nutné uvést, že občanský zákoník mimo jiné stanoví, že stavby a technická zařízení provozně související s liniovými stavbami jsou součástí liniové stavby. S přihlédnutím ke znění § 48 odst. 3 poslední věta zákona o DPH je možné vyvodit, že o pozemek tvořícím funkční celek s inženýrskou sítí (pro účely ObčZ liniovou stavbou) se nejedná, má-li inženýrská síť jiného vlastníka než je vlastník pozemku. Vámi uvedený pozemek tak nemůže tvořit s trafostanicí funkční celek. Nicméně Vámi uvedený pozemek patrně nebude stavebním pozemkem, jelikož Vámi uvedený pozemek je plně zastavěn trafostanicí (*GFŘ vychází z předpokladu, že trafostanice není určena k demolici*), a tudíž na Vámi uvedeném pozemku nemůže být zhotovena stavba pevně spojená se zemí (nejsou tedy splněny podmínky § 56 odst. 2 písm. a) zákona o DPH). Dodání Vámi uvedeného pozemku tak může být osvobozeno od daně bez nároku na odpočet daně dle § 56 odst. 1 zákona o DPH.

Ad2

Bude-li obec nakupovat pozemek, na kterém je umístěna místní komunikace ve vlastnictví obce (*GFŘ vychází z předpokladu, že místní komunikace není určena k odstranění*), pak je možné aplikovat výše uvedené a dodání může být osvobozeno od daně bez nároku na odpočet daně dle § 56 odst. 1 zákona o DPH.

Dovolujeme si upozornit na skutečnost, že Generální finanční ředitelství není oprávněno k závaznému výkladu právních předpisů a rovněž ani k poskytnutí právního, daňového a jiného poradenství v individuálních záležitostech. Posouzení konkrétní věci v daňovém řízení je plně v kompetenci příslušného správce daně.

S pozdravem

Ing. Zdeněk Červený
vedoucí oddělení