

696/15
16. 7. 2015

Mgr. Simona HORNOCHOVÁ
náměstkyně ministra financí

V Praze dne 14. července 2015
PID: MF CR5XJCDF
Č. j.: MF-30780/2015/1801

Vážený pane předsedo,

k Vašemu dopisu ze dne 11. června 2015 uvádím

1. Vyjasnění pojmu „podstatná změna“ - § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „zákon o DPH“)

Od 1. ledna 2016 se pětiletá lhůta pro posouzení, zda je dodání nemovité věci zdanitelným plněním nebo plněním osvobozeným od daně, mimo jiné odvíjí od vydání kolaudačního souhlasu, který byl vydán po podstatné změně dokončené stavby, jednotky nebo inženýrské sítě. 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. Jedná se například o různé nástavby, přístavby, přestavby. S konkrétními dotazy Vám doporučuji obrátit se na Generální finanční ředitelství, které vymezení tohoto pojmu upřesní v informaci k uplatňování DPH u dodání nemovité věci po 1. lednu 2016.

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

Od 1. ledna 2016 bude osvobozeno od daně dodání nezastavěného pozemku, který v okamžiku dodání není stavebním pozemkem.

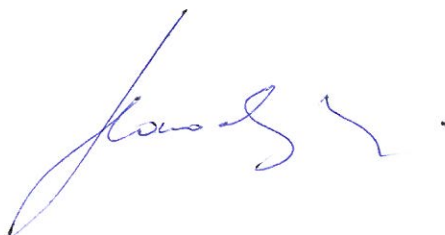
Nezastavěným pozemkem je pozemek, na kterém není zřízena stavba pevně spojená se zemí (louka, pole). Touto stavbou není inženýrská síť ve vlastnictví jiné osoby než vlastníka pozemku (stožár vysokého napětí na poli). Za nezastavěný pozemek může být považován také pozemek, na kterém se nacházejí drobné stavby sloužící k ochraně či kvalitnějšímu využití pozemku, které (byť pevně spojené se zemí) nemají při případném dodání pozemku určující význam. Kritériem drobné stavby je např. nakolik snadno lze její pevné spojení se zemí uvolnit a také nakolik je tato stavba pevně spojená se zemí cílem sledovaným smluvními stranami a jakou jí v dané transakci tyto strany přisuzují funkci. Jedná se například o oplocení pozemku v různém provedení, zabetonovaný sušák, houpačka apod. Společným znakem staveb, které nezpůsobí změnu pozemku na pozemek stavební a nejsou tedy na překážku osvobození od daně při dodání pozemku je, že jejich koupě zpravidla není cílem zákazníka, tj. zákazník nekupuje pozemek kvůli nim, ale kvůli pozemku jako takovému. Z toho vyplývá, že ve všech Vámi uvedených příkladech by se jednalo o dodání nezastavěného pozemku.

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

Pro účely zákona o DPH je od 1. 1. 2016 nově vydefinován pojem „stavební pozemek“. Jedná se o takový pozemek, na kterém jsou provedeny přípravné práce k výstavbě stavby pevně spojené se zemí. Za tento pozemek je považován již pozemek, na kterém, nebo v jehož okolí, jsou nebo již byly provedeny stavební práce. Jedná se pouze o stavební práce provedené za účelem výstavby té určité stavby. 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). Obecně lze říci, že stavebním pozemkem je pozemek, u kterého je v okamžiku, kdy je dodáván jisté, že je dodáván za účelem výstavby stavby. Jak správně uvádíte v příkladech, v prvním případě by se jednalo o dodání stavebního pozemku, ve druhém případě by se jednalo o dodání nezastavěného pozemku.

Vážený pane, věřím, že je toto vysvětlení k dané problematice pro Vás dostačující a napomůže Vám v uplatňování DPH při dodání nemovitých věcí, zejména pozemků. V případě nejasností v aplikaci DPH Vám doporučuji obrátit se na místně příslušný finanční úřad, případně na Generální finanční ředitelství. Podrobněji bude problematika uplatňování zákona o DPH při dodání nemovité věci od 1. ledna 2016 rozpracována v informaci GFŘ.

S pozdravem



Vážený pan
Ing. Dan Jiránek
předseda
Svaz měst a obcí
5. května 1640/65
140 00 Praha 4