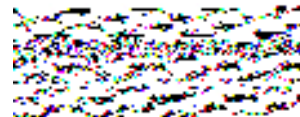




Generální finanční ředitelství

Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1



Oddělení daně z přidané hodnoty I

Č. j.: 144820/17/7100-20116-050485

Vyřizuje: Ondřej Babuněk, Oddělení daně z přidané hodnoty I

Tel: (+ 420) 296 852 222

E-mail: podatelna@fs.mfcr.cz

ID datové schránky: p9iwj4f

Ivana Vyhnálková

Obrat pro účely DPH

Vážená paní Vyhnálková,

k Vašemu dotazu, který došel na Generální finanční ředitelství (GFŘ) dne 27. 11.2017 sdělujeme následující. Váš dotaz je vyvolán nejasností týkající se výkladu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění p. p. (dále jen „zákon o DPH“). Účtujete společnost, která koupila pozemky, na nichž bude stavět bytový dům. Po dostavbě bude vše evidováno v majetku firmy. Následně bude společnost byty prodávat, popř. pronajímat. Tázete se tedy, když v případě prodeje bytů půjde o obrat převyšující částku 1 mil. Kč, zda lze tady aplikovat § 4a odst. 2 zákona o DPH a tedy, že do obratu pro účely povinné registrace k DPH se nezahrnuje úplata z prodeje dlouhodobého majetku.

Předně je nutné uvést, že dlouhodobým majetkem pro účely zákona o DPH je mimo jiné i *pozemek, který je dlouhodobým hmotným majetkem podle právních předpisů upravujících účetnictví* (viz § 4 odst. 4 písm. d) bod 3 zákona o DPH), přičemž dle znění zákona o DPH jsou relevantní pro vymezení pozemku jako dlouhodobého majetku právní předpisy o účetnictví.

Dlouhodobý hmotný majetek dle § 7 odst. 1 vyhlášky¹, jsou mimo jiné *pozemky bez ohledu na výši ocenění, pokud nejsou zbožím (§ 9 odst. 5 vyhlášky)*. Za zboží je mimo jiné považována nemovitá věc, kterou *účetní jednotka, jejímž předmětem činnosti je nákup a prodej nemovitých věcí, nakupuje za účelem prodeje a sama je nepoužívá, nepronajímá a neprovádí na nich technické zhodnocení* (viz § 9 odst. 5 vyhlášky). Technické zhodnocení je upraveno v § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění p. p.

Nicméně mimo jiné z rozsudku Nejvyššího správního soudu 8 Afs 60/2010 – 63 vyplývá, že hlavním rozdílem mezi dlouhodobým majetkem a zbožím je zpravidla předpokládaný a realizovaný způsob užití nakoupených pozemků, přičemž Vámi uvedené okolnosti naznačují, že cílem uskutečňování nakoupených pozemků je zastavění stavbou bytového

¹ Viz vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění p. p. (dále jen „vyhláška“)

domu a následný prodej bytových jednotek. Ve Vámi uvedeném případě tak nedochází k prodeji dlouhodobého majetku ale zboží (i přes jeho případné účtování jako dlouhodobého majetku) v obdobném lze odkázat i na rozsudek Soudního dvora Evropské unie C – 98/07 Nordania Finans a BG Factoring.

Vámi uvedené prodeje bytových jednotek nebudou dodáním dlouhodobého majetku, a tudíž je nutné tyto dodání zahrnout do obratu (viz § 4a odst. 1 zákona o DPH) pro účely 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

Elektronicky podepsáno
02.01.2018
Ing. Zdeněk Červený
vedoucí oddělení