

Stanovisko k prodeji:

Prodej pozemku parc. č. 218/43 (zahrada) v obci Nový Jičín, k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí.

Dle Územního plánu Nový Jičín, ve znění Změny č. 1-7 je pozemek součástí zastavěného území, plochy BH – bydlení hromadné – v bytových domech.

Pozemek je zaplacen a aktivně využíván žadatelem o prodej, který je zároveň vlastníkem přilehlých nemovitostí.

1. Dle ust. § 56 odst. 3 zákona o DPH je v případě splnění podmínky časového testu od daně osvobozeno dodání vybrané nemovité věci, kterou je mimo jiné pozemek tvořící funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí. Pozemkem, který tvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí se rozumí dle ust. § 48 odst. 3 zákona o DPH takový pozemek, který slouží k provozu stavby, k plnění její funkce nebo který je využíván společně s ní, přičemž tato podmínka musí být splněna již před a současně i po dodání nemovité věci.

2. Vzhledem k tomu, že je předmětný pozemek jedinou příjezdovou cestou k rodinnému domu žadatele, je zaplacen a současně aktivně žadatelem o prodej využíván, tvoří funkční celek se stavbou rodinného domu (i přes neexistenci právního titulu k jejich užívání). To však pouze za předpokladu, že vlastník pozemku souhlasil s využíváním daného pozemku vlastníkem rodinného domu – jinými slovy v daném případě nečinil aktivní kroky k omezení tohoto využívání.¹ Při splnění podmínky časového testu stanovené v ust. § 56 odst. 3 zákona o DPH pak lze dodání pozemku osvobodit od DPH bez nároku na odpočet daně v souladu s ust. § 56 odst. 3 zákona o DPH.

4. Dle ust. § 56 odst. 6 zákona o DPH se může plátce – Město Nový Jičín – rozhodnout, že dodání vybraných nemovitých věcí, které splňuje podmínky osvobození, bude zdanitelným plněním a bude uplatněna daň.

V Hostašovicích dne 14. 8. 2023

Daňový poradce č. osv. 5496
V2 Invest & Consulting, s.r.o.

+420 557 522210

www.v2ic.com

¹ Tento závěr vychází z Odpovědi GFŘ na dotaz Svazu měst a obcí České republiky k aplikaci § 56 zákona o DPH, č.j. 175843/16/7100-20116-050485, zejm. příklad č. 4, str. 2.