

DAŇOVÉ PORADENSTVÍ TOMÁŠ PACLÍK

Město Nový Jičín

Masarykovo nám. 1/1
741 01 Nový Jičín

V Olomouci dne 28. 11. 2024

Věc: Posouzení režimu DPH při směně pozemků

Na základě Vaší žádosti níže uvádíme posouzení režimu DPH u směny pozemku parc.č. 573/2 (trvalý travní porost), o výměře 6.261 m², v obci Nový Jičín, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí (ve vlastnictví města Nový Jičín) za část pozemku parc.č. 594/2 (ostatní plocha, manipulační plocha), která je dle Geometrického plánu č. 1867-600/2022 označena jako pozemek parc.č. 594/45 (ostatní plocha, jiná plocha), o výměře 1.694 m² v obci Nový Jičín, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí, ve vlastnictví ČSAD Ostrava a.s., se sídlem Vítkovická 3083/1, Ostrava, PSČ 702 00, IČO 45192057.

Pro účely DPH se směna posuzuje jako 2 převody a je tedy nutné vyhodnotit režim DPH u každého převodu samostatně, přičemž každý z převodů může mít jiný daňový režim.

1. Režimu DPH u převodu pozemku parc.č. 573/2 v obci Nový Jičín, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí z vlastnictví města Nový Jičín.

Dle zaslaných podkladů se jedná o nezastavěný pozemek, který je územním plánem určen k zastavění. Pozemek nebyl městem aktivně využíván. V minulosti byl pozemek nabízen k prodeji prostřednictvím nabídkových řízení. Zařazení pozemku do evidence obchodního majetku pro účely DPH není možné prokázat, protože město Nový Jičín nevede samostatnou evidenci obchodního majetku pro účely DPH.

Vzhledem k tomu, že město může vystupovat v rámci některých transakcí jako osoba nepovinná k dani (např. §5 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty (dále jen „ZDPH“)), přestože je plátcem DPH, je nutné nejprve vyhodnotit, zda převod pozemku je prováděn v rámci ekonomické činnosti města nebo mimo režim DPH. Podmínky, které by měly být splněny, aby se mohlo jednat o převod mimo režim DPH byly odsouhlaseny v rámci závěrů Koordinačního výboru Komory daňových poradců ČR 568/09.09.20 -Uplatnění DPH při prodeji majetku plátcem ze dne 27. 1. 2021.

Jednou z podmínek pro převod pozemku mimo režim DPH je povinnost prokázat, že pozemek nebyl veden v evidenci obchodního majetku pro účely DPH dle §100 odst. 3 ZDPH. V situaci, kdy Město Nový Jičín nevede samostatnou evidenci obchodního majetku pro účely DPH, resp. považuje celou svou majetkovou evidenci za evidenci majetku pro účely DPH a nemůže tak prokázat, že se jedná o prodej mimo režim DPH. Tato skutečnost je navíc podpořena tím, že Město Nový Jičín v rámci směnné smlouvy vystupuje jako plátce DPH což je dáno uvedením svého DIČ právě ve směnné smlouvě.

DAŇOVÉ PORADENSTVÍ TOMÁŠ PACLÍK

Na základě výše uvedených skutečností se domníváme, že převod dotčeného pozemku je předmětem DPH.

Protože se jedná o převod pozemku, který je předmětem DPH je nadále nutné posoudit, zda se bude jednat o prodej, který bude podléhat odvodu DPH nebo se bude jednat o převod osvobozený od DPH dle §56 odst. 1 ZDPH. Protože se jedná o nezastavěný pozemek, který je územním plánem určen k zastavění, tak se z pohledu DPH bude jednat o stavební pozemek dle §56 odst. 2 ZDPH, jehož převod podléhá odvodu DPH 21%.

2. Režim DPH u převodu části pozemku parc.č. 594/, která je dle Geometrického plánu č. 1867-600/2022 označena jako pozemek parc.č. 594/ v obci Nový Jičín, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí, z vlastnictví ČSAD Ostrava a.s.

Dle zaslaných podkladů se jedná o pozemek zastavěný zpevněnou plochou využívanou jako parkoviště autobusů starší více než 10 let.

Vzhledem k tomu, že obchodní společnost v zásadě nemůže jednat jako osoba nepovinná k dani, je převod pozemků z vlastnictví ČSAD Ostrava a.s. předmětem DPH a je tedy nutné posoudit, zda se bude jednat o prodej, který bude podléhat odvodu DPH nebo se bude jednat o převod osvobozený od DPH dle §56 odst. 1 nebo 3 ZDPH.

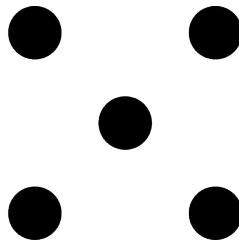
Pokud bude prodávající schopen prokázat, že na převáděném pozemku je stavba – zpevněná plocha, která je využívána déle než 5 let a která neprošla v posledních 5 letech podstatnou změnou bude se jednat o převod osvobozený od DPH dle §56 odst. 3 ZDPH.

Pro úplnost uvádíme, že ČSAD Ostrava a.s. by mohla v souladu s §56 odst. 6 ZDPH při převodu uplatnit DPH, ale jen se souhlasem Města Nový Jičín. V takovém případě by se dle § 92d ZDPH použil režim přenesení daňové povinnosti. Případné udělení souhlasu s uplatněním daně bychom doporučili jen v případě, že by městu u nabývaného pozemku vznikl plný nárok na odpočet DPH

Za správnost uplatněného režimu DPH odpovídá vždy plátce DPH, který uskutečňuje plnění, tzn. v tomto případě ČSAD Ostrava a.s.

Závěr:

Převod pozemku parc.č. 573/2 v obci Nový Jičín, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí z vlastnictví města Nový Jičín podléhá odvodu DPH v základní sazbě 21%.



DAŇOVÉ PORADENSTVÍ TOMÁŠ PACLÍK

Lze přepokládat, že převod části pozemku parc.č. 594/2, která je dle Geometrického plánu č. 1867-600/2022 označena jako pozemek parc.č. 594/45 v obci Nový Jičín, k.ú. Nový Jičín - Horní Předměstí, z vlastnictví ČSAD Ostrava a.s., bude osvobozen od DPH dle §56 odst. 3 ZDPH.

Zapsal:

Ing. Milan Lang

Daňový poradce ev. č. 04643