

Stanovisko č. MNJ-10/2025

MPZ 3236

Záměr prodeje pozemku parc. č. 200/8 a části pozemku parc. č. 199/4 v obci Nový Jičín, k.ú. Straník.

1. Právní rámec

Dle ust. § 55a odst. 1 zákona o DPH je od daně osvobozeno dodání pozemku, který netvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí a zároveň není stavebním pozemkem. Stavebním pozemkem se dle ust. § 55a odst. 2 písm. a) zákona o DPH rozumí takový pozemek, který lze na základě územně plánovací dokumentace vydané obcí zastavět stavbou pevně spojenou se zemí. Podle ust. § 48 odst. 4 zákona o DPH je pozemkem, který tvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí, takový pozemek, který slouží k provozu stavby pevně spojené se zemí, nebo plní její funkce, nebo který je využíván spolu s takovou stavbou. Podle ust. § 56 odst. 7 zákona o DPH je vybranou nemovitou věcí mimo jiné pozemek, který tvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí. Od 1. 7. 2025 nově upravený § 56 odst. 1 zákona o DPH stanoví, že dodání dokončené vybrané nemovité věci je osvobozeno od daně s výjimkou prvního dodání této nemovité věci uskutečněného do konce 23. kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž se nemovitá věc považuje za dokončenou nebo došlo-li k podstatné změně této věci.

2. Stanovisko

Předmětné pozemky se dle platného Územního plánu Města Nový Jičín nachází v zastavěném území, plochy BV – bydlení individuální – venkovské, které je možné zastavět stavbami rodinných domů či zemědělských usedlostí. Dle sdělených informací jsou dané pozemky ve funkčním celku s rodinným domem, který stojí na sousedním pozemku, slouží jako zahrada, zázemí domu a je užíván kupujícím spolu s touto stavbou. Na základě výše uvedeného lze uzavřít, že se jedná o dodání vybrané nemovité věci v souladu s ust. § 56 odst. 7 písm. c) zákona o DPH a za předpokladu, že se nejedná o první dodání ve smyslu § 56 odst. 1 zákona o DPH, pak prodej těchto pozemků bude osvobozen od DPH bez nároku na odpočet.

V Hostašovicích dne 4. 11. 2025

Ing., Mgr. Dana VANER

Daňový poradce č. osv. 5496

V2 Invest & Consulting, s.r.o.

