



Městská část Praha 18
Bechyňská 639
199 00 Praha 9 – Letňany

Vážený pan
Ing. Miroslav Kárník
vedoucí ekonomického odboru ÚMČ Praha 18

V Praze, 23. května 2019

Stanovisko auditora k uplatnění daně z přidané hodnoty při prodeji stavebních pozemků

Dle zákona o DPH a „Informace GŘ k uplatňování zákona o DPH u nemovitých věcí po 1. 1. 2016“ se při prodeji nemovitých věcí, mezi které se řadí i stavební pozemek, daň z přidané hodnoty neuplatňuje, pokud je tento prodej uskutečněn neplátcem DPH v rámci činností soukromé osoby, které nemají charakter činnosti ekonomické.

Soukromou osobou je myšlena osoba nepovinná k dani z pohledu zákona o DPH, což je fyzická osoba, která neuskutečňuje ekonomickou činnost. Pokud tedy prodávající fyzická osoba není osobou povinnou k dani a nevykonává ekonomickou činnost, pak prodej stavebního pozemku DPH nepodléhá.

Pro úplnost ale je nutné uvést, že dle §5, odst. 3 zákona o DPH se **za ekonomickou činnost považuje zejména činnost spočívající ve využití hmotného a nehmotného majetku za účelem získávání pravidelného příjmu.** V případě, že by tedy prodávající fyzická osoba uskutečňovala prodej stavebních pozemků (popř. jiného majetku) opakovaně a nikoli výjimečně, jednorázově nebo nahodile, tzn. nejednalo by se pouze o příležitostný prodej, mohl by tento opakovaný prodej být považován za využití majetku za účelem získávání pravidelného příjmu a vykazovat tak známky ekonomické činnosti.

Fyzická osoba vykonávající takovouto ekonomickou činnost by pak již nebyla osobou nepovinnou k dani z pohledu zákona o DPH, ale byla by osobou povinnou k dani z pohledu zákona o DPH, protože by samostatně uskutečňovala ekonomickou činnost (§ 5, odst. 1 zákona o DPH). V případě, že by za 12 bezprostředně předcházejících po sobě jdoucích kalendářních měsíců přesáhl obrat z takovéto obvyklé ekonomické činnosti 1 mil. Kč, stala by se takováto osoba plátcem DPH od prvního dne druhého měsíce následujícího po měsíci, ve kterém překročila stanovený obrat (§ 6 zákona o DPH). Od jakého okamžiku by byla takováto osoba povinná uplatňovat DPH při prodeji majetku by záleželo na tom, kdy by stanovený obrat překročila.

V případě, že by uvedená fyzická osoba při prodeji stavebního pozemku již byla plátcem DPH, a stavební pozemek prodávala v rámci ekonomické činnosti, pro kterou je plátcem



DPH, musela by při prodeji stavebního pozemku uplatnit DPH ve výši 21 %. Dodání stavebního pozemku je z pohledu zákona o DPH zdanitelným plněním (dodáním zboží - § 13, odst. 3 zákona o DPH).

Rádi bychom uvedli, že v případě upřesnění a doplnění detailnějších informací o prodávající fyzické osobě by bylo možno naše výše uvedené obecné stanovisko blíže konkretizovat. V daném případě by tak bylo možno posoudit, zda se jedná o osobu nepovinnou nebo povinnou k dani z pohledu zákona o DPH, popř. zda by se mohlo jednat o ekonomickou činnost nebo o součást stávající ekonomické činnosti prodávající fyzické osoby.

Na závěr pouze upozorňujeme a doporučujeme do případné kupní smlouvy na předmětný stavební pozemek řádně uvést, že sjednaná cena je konečnou částkou za nákup pozemku, tj. případné dodatečné poplatky či DPH by šly k tíži prodávajícího.

Jsem s pozdravem

Ing. Milan Němec
auditor