|  |
| --- |
| Hmotný a nehmotný majetek |
| Podkladové materiály – část 1 |
| Ing. Jiří Klíma |

**ZÁKLADNÍ POJMY**

**Daně z příjmů - § 26 vymezení hmotného majetku**

(2) Hmotným majetkem se pro účely tohoto zákona rozumí

a) samostatné hmotné movité věci, popřípadě soubory hmotných movitých věcí se samostatným technicko-ekonomickým určením, jejichž vstupní cena ([§ 29](aspi://module='ASPI'&link='586/1992%20Sb.%252329'&ucin-k-dni='30.12.9999')) je vyšší než 80 000 Kč a mají provozně-technické funkce delší než jeden rok,

b) budovy, domy a jednotky,

c) stavby, s výjimkou

1. provozních důlních děl,

2. drobných staveb na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužících k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m 2 a výšku 5 m,

3. oplocení sloužícího k zajišťování lesní výroby a myslivosti, které je drobnou stavbou,

d) pěstitelské celky trvalých porostů s dobou plodnosti delší než tři roky vymezené v [odstavci 9](aspi://module='ASPI'&link='586/1992%20Sb.%252326'&ucin-k-dni='30.12.9999'),

e) dospělá zvířata a jejich skupiny20), jejichž vstupní cena ([§ 29](aspi://module='ASPI'&link='586/1992%20Sb.%252329'&ucin-k-dni='30.12.9999')) je vyšší než 80 000 Kč,

f) jiný majetek vymezený v [odstavci 3](aspi://module='ASPI'&link='586/1992%20Sb.%252326'&ucin-k-dni='30.12.9999').

(3) Jiným majetkem se pro účely tohoto zákona rozumí

a) technické zhodnocení a výdaje na otvírky nových lomů, pískoven a hlinišť, pokud nezvyšuje vstupní cenu a zůstatkovou cenu hmotného majetku, s výjimkou uvedenou v [§ 29 odst. 1 písm. f)](aspi://module='ASPI'&link='586/1992%20Sb.%252329'&ucin-k-dni='30.12.9999'),

d) právo stavby u poplatníka, který nevede účetnictví.

**Zákon 609/2020 Sb., novela zákona o daních z příjmů od 1.1.2021 – přechodná ustanovení**

13. Na hmotný majetek pořízený přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se použije zákon č. [586/1992 Sb.](file:////Users/jiriklima/Library/Containers/com.apple.mail/Data/Library/Mail%20Downloads/14A6A673-7208-4AE2-AAF7-ACE9EF5F7D8A/ASPI%253A/586/1992%20Sb.%2523), ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

14. Na hmotný majetek pořízený od 1. ledna 2020 a na technické zhodnocení hmotného majetku dokončené a uvedené do stavu způsobilého obvyklému užívání od 1. ledna 2020 lze od 1. ledna 2020 použít zákon č. [586/1992 Sb.](file:////Users/jiriklima/Library/Containers/com.apple.mail/Data/Library/Mail%20Downloads/14A6A673-7208-4AE2-AAF7-ACE9EF5F7D8A/ASPI%253A/586/1992%20Sb.%2523), ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona; využije-li poplatník takový postup, použije se na tento majetek zákon č. [586/1992 Sb.](file:////Users/jiriklima/Library/Containers/com.apple.mail/Data/Library/Mail%20Downloads/14A6A673-7208-4AE2-AAF7-ACE9EF5F7D8A/ASPI%253A/586/1992%20Sb.%2523), ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, ve všech následujících zdaňovacích obdobích.

15. Na hmotný majetek pořízený ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona a na technické zhodnocení hmotného majetku dokončené a uvedené do stavu způsobilého obvyklému užívání ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona se ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona použije zákon č. [586/1992 Sb.](file:////Users/jiriklima/Library/Containers/com.apple.mail/Data/Library/Mail%20Downloads/14A6A673-7208-4AE2-AAF7-ACE9EF5F7D8A/ASPI%253A/586/1992%20Sb.%2523), ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

**Vyhláška 500/2002 Sb. – § 7 dlouhodobý hmotný majetek**

(1) Položka „B.II.1.1. Pozemky“ obsahuje pozemky bez ohledu na výši ocenění, pokud nejsou zbožím ([§ 9 odst. 5](aspi://module='ASPI'&link='500/2002%20Sb.%25239'&ucin-k-dni='30.12.9999')). Tato položka neobsahuje součásti pozemku, které jsou odpisovány a vykazují se jako majetek nebo jeho části v položkách „B.II.1.2. Stavby“, „B.II.4.1. Pěstitelské celky trvalých porostů“ a „B.II.4.3. Jiný dlouhodobý hmotný majetek“ podle [odstavce 6 písm. a)](aspi://module='ASPI'&link='500/2002%20Sb.%25237'&ucin-k-dni='30.12.9999').

(2) Položka "B.II.1.2. Stavby" obsahuje bez ohledu na výši ocenění a dobu použitelnosti

a) stavby6) včetně budov, důlní díla a důlní stavby pod povrchem, vodní díla a další stavební díla podle zvláštních právních předpisů,5d)

b) právo stavby, pokud není zbožím ([§ 9 odst. 5](aspi://module='ASPI'&link='500/2002%20Sb.%25239'&ucin-k-dni='30.12.9999')),

c) otvírky nových lomů, pískoven a hlinišť,

d) technické rekultivace, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

e) byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky; v případě společných částí nemovité věci použije se [odstavec 1](aspi://module='ASPI'&link='500/2002%20Sb.%25237'&ucin-k-dni='30.12.9999') obdobně.

(3) Položka "B.II.2. Hmotné movité věci a jejich soubory" obsahuje

a) předměty z drahých kovů bez ohledu na výši ocenění,

b) hmotné movité věci a jejich soubory se samostatným technicko-ekonomickým určením s dobou použitelnosti delší než jeden rok a od výše ocenění určené účetní jednotkou, a to při splnění povinností stanovených zákonem, zejména respektováním principu významnosti a věrného a poctivého zobrazení majetku. Hmotné movité věci a jejich soubory se samostatným technicko-ekonomickým určením s dobou použitelnosti delší než jeden rok nevykázané v položce "B.II.2. Hmotné movité věci a jejich soubory" se považují za drobný hmotný majetek, o kterém účetní jednotka účtuje jako o zásobách.

(4) Položka "B.II.4.1. Pěstitelské celky trvalých porostů" obsahuje

a) ovocné stromy nebo ovocné keře vysázené na souvislém pozemku o výměře nad 0,25 hektaru v hustotě nejméně 90 stromů nebo 1000 keřů na 1 hektar,

b) trvalý porost vinic a chmelnic bez nosných konstrukcí.

(5) Položka "B.II.4.2. Dospělá zvířata a jejich skupiny" obsahuje dospělá zvířata a jejich skupiny (například stáda, hejna), s dobou použitelnosti delší než jeden rok a od výše ocenění určené účetní jednotkou, a to při splnění povinností stanovených zákonem, zejména respektováním principu významnosti a věrného a poctivého zobrazení majetku. O dospělých zvířatech a jejich skupinách s dobou použitelnosti delší než jeden rok nevykázaných v položce "B.II.4.2. Dospělá zvířata a jejich skupiny" se účtuje jako o zásobách.

(6) Položka "B.II.4.3. Jiný dlouhodobý hmotný majetek" obsahuje bez ohledu na výši ocenění

a) ložiska nevyhrazeného nerostu nebo jejich části koupené nebo nabyté vkladem jako součást pozemku po 1. lednu 1997 v rozsahu vymezeném geologickým průzkumem a za podmínky stanovené v [§ 56 odst. 2 písm. d)](aspi://module='ASPI'&link='500/2002%20Sb.%252356'&ucin-k-dni='30.12.9999') a [odst. 5](aspi://module='ASPI'&link='500/2002%20Sb.%252356'&ucin-k-dni='30.12.9999'),

b) umělecká díla, která nejsou součástí stavby, sbírky, movité kulturní památky,9) předměty kulturní hodnoty10) a obdobné hmotné movité věci stanovené zvláštními právními předpisy,11) popřípadě jejich soubory,

c) věcná břemena k pozemku a stavbě s výjimkou užívacího práva, pokud nejsou vykazována jako součást ocenění položky „B.II.1.2. Stavby“ nebo jako součást ocenění v rámci položky „C.I. Zásoby“.

**Daň z přidané hodnoty - § 4 základní pojmy**

(4) Pro účely tohoto zákona se dále rozumí

d) dlouhodobým majetkem obchodní majetek, který je

1. hmotným majetkem podle zákona upravujícího daně z příjmů; hmotný majetek přenechaný k užití na základě smlouvy, pokud je ujednáno a ke dni uzavření této smlouvy je zřejmé, že vlastnické právo k užívanému hmotnému majetku bude za obvyklých okolností převedeno na jeho uživatele, se pro účely daně z přidané hodnoty považuje za dlouhodobý majetek uživatele,

2. odpisovaným nehmotným majetkem podle právních předpisů upravujících účetnictví,

3. pozemkem, který je dlouhodobým hmotným majetkem podle právních předpisů upravujících účetnictví; pozemek přenechaný k užití na základě smlouvy, pokud je ujednáno, že vlastnické právo k užívanému pozemku bude převedeno na jeho uživatele, se pro účely daně z přidané hodnoty považuje za dlouhodobý majetek uživatele, nebo

4. technickým zhodnocením podle zákona upravujícího daně z příjmů v případě technického zhodnocení hmotného majetku, nebo technickým zhodnocením podle právních předpisů upravujících účetnictví v případě technického zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku,

e) dlouhodobým majetkem vytvořeným vlastní činností dlouhodobý majetek, který plátce v rámci svých ekonomických činností vyrobil, postavil nebo jinak vytvořil; technické zhodnocení73) se považuje za samostatný dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností,

**Zákon 609/2020 Sb., novela daně z příjmů od 1.1.2021 – přechodná ustanovení**

1. Na obchodní majetek pořízený přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se použije zákon č. [235/2004 Sb.](file:////Users/jiriklima/Library/Containers/com.apple.mail/Data/Library/Mail%20Downloads/14A6A673-7208-4AE2-AAF7-ACE9EF5F7D8A/ASPI%253A/235/2004%20Sb.%2523), ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, a zákon č. [586/1992 Sb.](file:////Users/jiriklima/Library/Containers/com.apple.mail/Data/Library/Mail%20Downloads/14A6A673-7208-4AE2-AAF7-ACE9EF5F7D8A/ASPI%253A/586/1992%20Sb.%2523), ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, a to i v případě, že poplatník daně z příjmů na tento majetek použije od 1. ledna 2020 zákon č. [586/1992 Sb.](file:////Users/jiriklima/Library/Containers/com.apple.mail/Data/Library/Mail%20Downloads/14A6A673-7208-4AE2-AAF7-ACE9EF5F7D8A/ASPI%253A/586/1992%20Sb.%2523), ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

**Právní pojmy a definice**

**Zákon 183/2006 Sb., stavební zákon § 2**

(3) Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.

(4) Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.

**Zákon 256/2013 Sb., katastrální zákon § 2**

l) budovou *(se rozumí)* nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,

**Zákon 89/2012 Sb., občanský zákoník – jednotka**

§ 1159

Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

§ 1160

(1) Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

(2) Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

**Zákon 89/2012 Sb., občanský zákoník – nemovité a movité věci**

§ 498 Nemovité a movité věci

(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.

§ 506 (1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

§ 507 Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

§ 508 (1) Stroj nebo jiné upevněné zařízení (dále jen „stroj“) není součástí nemovité věci zapsané

do veřejného seznamu, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není. Výhrada bude vymazána, prokáže-li vlastník nemovité věci nebo jiná osoba oprávněná k tomu podle zápisu ve veřejném seznamu, že se vlastník nemovité věci stal vlastníkem stroje.

§ 509 Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.

**Zákon 89/2012 Sb., občanský zákoník – právo stavby**

§ 1240 (1) Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.

(2) Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.

§ 1241 Právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo příčící se účelu stavby. Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele.

§ 1242 Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.

§ 1243 (1) Právo stavby se nabývá smlouvou, vydržením, anebo, stanoví-li tak zákon, rozhodnutím orgánu veřejné moci.

(2) Právo stavby zřízené smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu. Zápisu do veřejného seznamu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci.

§ 1244 (1) Právo stavby lze zřídit jen jako dočasné; nesmí být zřízeno na více než 99 let. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být patrný z veřejného seznamu.

**Speciální úprava daně z příjmů – součást stavby vs. samostatná movitá věc**

**§ 26 odst. 2 ZDP** - Za samostatné hmotné movité věci se považují také výrobní zařízení, jakož i zařízení a předměty sloužící k provozování služeb (výkonů) a účelová zařízení a předměty, která s budovou nebo se stavbou netvoří jeden funkční celek, i když jsou s ní pevně spojeny.

**Příloha 1 ZDP Třídění majetku do odpisových skupin** - +++++) Nedílnou součástí domů, budov a staveb (stavebních děl) jsou zařízení a předměty, které z hlediska stavebního díla umožňují jeho funkci a účel, ke kterému je určeno. Takováto zařízení a předměty musí být se stavebním dílem pevně spojena a nelze je demontovat, aniž by došlo ke znehodnocení funkce a účelu stavebního díla, a jsou zpravidla součástí celkové dodávky stavebního díla.

**Pokyn GFŘ D-22 K § 26**

1. Výrobními zařízeními, zařízeními a předměty k provozování služeb (výkonů), účelovými zařízeními a předměty, které jsou samostatnými movitými věcmi i přesto, že jsou pevně spojeny s budovou nebo se stavbou, jsou s přihlédnutím ke stavebně-technickým parametrům, funkci a účelu budovy nebo stavby zejména stroje, přístroje, zařízení, konstrukce a příslušné technologické rozvody, např. (VÝBĚR AUTORA!):

- zařízení výtopen – kotelen (středotlakých, vysokotlakých, parních, horkovodních) a výměníkových stanic pro průmyslovou výrobu tepla a dále výměníkových stanic uvedených v bodě 2.,

- strojní zařízení čerpacích stanic včetně jejich podzemních a nadzemních nádrží, stanic ropných produktů,

- strojní zařízení přečerpávacích a čisticích stanic úpraven vod, čisticích a redukčních stanic a zařízení na čištění odpadů včetně měření, regulace, dálkového ovládání,

- požárně bezpečnostní zařízení a ochranné systémy, které slouží pro protipožární zabezpečení technologických zařízení, zabezpečovací zařízení a bezpečnostní zařízení včetně jejich signalizace v domech a budovách (kromě rozvodů uvedených ve vysvětlivkách k příloze zákona obsažené v tomto pokynu),

- zařízení pro místní rozhlas a čas (kromě rozvodů),

- technologické výtahy, zdvihadla, eskalátory a pohyblivé chodníky,

- kovové konstrukce těžních a vrtných věží, chemického průmyslu a pro obsluhu technologických zařízení,

- skladová a úložná zařízení pro mechanizované ukládání včetně manipulačních zařízení a regálů,

- stroje a zařízení v zemědělské výrobě,

- strojní zařízení dílen, laboratoří a zkušeben,

- strojní zařízení lanových drah, lyžařských vleků apod. včetně dálkového ovládání,

- strojní zařízení kalového, olejového, tukového, čpavkového, odpadového apod. hospodářství, odpopílkovacího zařízení, odsávání zauhlování, zařízení kompresorových a hydraulických stanic,

- strojní zařízení chladíren a mrazíren ve zvláštních prostorách se strojovnou,

- rozvodná zařízení a osvětlení technologických zařízení včetně přestavitelných nosných konstrukcí technologických rozvodů k výrobním zařízením, jejichž dispoziční uspořádání je přímo závislé na dispozičním uspořádání výrobní linky,

- strojní zařízení transformoven, měníren, spínacích stanic, náhradní zdroje elektrické energie včetně automatiky a akumulátorů,

- automatizované systémy technologických procesů,

- zařízení průmyslové televize a dispečerských zařízení včetně velínů,

- zařízení spojových zesilovacích stanic a telefonních telekomunikačních ústředen, vysokofrekvenčních a nízkofrekvenčních telekomunikačních zařízení, zařízení pro datové přenosy,

- strojní zařízení rozhlasových, televizních, nahrávacích a filmových studií včetně osvětlovacích a technologických klimatizačních studiových zařízení, zařízení vysílačů,

- zařízení kuchyní a vývařoven pro veřejné stravování včetně chladírenského a mrazírenského vybavení, - strojní zařízení barvíren, čistíren, prádelen, sušáren, mandloven,

- strojní zařízení kin, divadel, kulturních domů a zařízení, knihoven, archivů, lázní, koupališť, stadionů a krematorií,

- audiovizuální zařízení budov a staveb,

- přístroje a zařízení pro klimatizaci a vzduchotechniku,

- informační, reklamní a propagační zařízení (světelná a nesvětelná), kromě trvale zabudovaných nosných konstrukcí a elektroinstalace,

- telefonní ústředny, veřejné telefonní stanice ve stavebních dílech, zařízení potrubní pošty,

- antény včetně satelitních,

- bloková (společná) zařízení pro kabelové televize a anténní systémy určené pro příjem a rozvod pro více budov a staveb, resp. účastníků,

- trezory a trezorové skříně,

- nábytek určený k výrobním účelům a provozování služeb,

- technologická zařízení na výrobu elektrické energie.

**K příloze č. 1**

Nedílnou součástí stavebních děl je i technické vybavení stavebních děl, zahrnující např.:

- vnitřní rozvody studené a teplé vody (včetně rozvodů pro ústřední vytápění), páry a související regulační a měřicí technika s výjimkou výměníkových stanic uvedených v pokynu k [§ 26 zákona](aspi://module='ASPI'&link='586/1992%20Sb.%252326'&ucin-k-dni='30.12.9999') v bodě 2.,

- vnitřní rozvody kanalizace,

- vnitřní odpadové šachty,

- vnitřní rozvody elektroinstalace včetně nástropních a nástěnných svítidel a příslušných rozvodných skříní a rozvaděčů, slaboproudá a sdělovací vnitřní vedení, včetně rozvodů zabezpečovacích a bezpečnostních zařízení, rozvody datových sítí, hromosvody,

- venkovní osvětlení stavebních děl s výjimkou osvětlení výrobních nebo provozních zařízení, osvětlení výškových objektů,

- vnitřní rozvody vzduchu (klimatizace a vzduchotechnika) a plynů,

- lokální a ústřední vytápění včetně kotlů a výměníkových stanic pro dům (budovu), resp. pro několik domů (blok) v domech a budovách bez ohledu na druh topného média (kromě kotlů a výměníkových stanic v samostatných budovách výtopen a energetických stavebních děl),

- základní armatury a vybavení spojené se stavebním dílem (klozety, vany, umyvadla, dřezy, baterie, kuchyňské sporáky, kuchyňské odsávače par, karmy, bojlery, osušovače rukou), prefabrikovaná jádra,

- vestavný nábytek,

- osobní výtahy a nákladní výtahy, kromě technologických nákladních výtahů uvedených v tomto pokynu k [§ 26 zákona](aspi://module='ASPI'&link='586/1992%20Sb.%252326'&ucin-k-dni='30.12.9999') v bodě 1.,

- zabudované konstrukce (kovové atd.), sloužící k upevňování účelových zařízení a předmětů,

- zabudovaná umělecká díla v domech a budovách,

- obklady stěn a stropů včetně zavěšených stropů (např. kazetových),

- protipožární zařízení včetně rozvodů a hasicích přístrojů, kromě požárně-bezpečnostních zařízení, která jsou k hašení na technologických zařízeních a zabezpečovacích zařízeních a požární signalizace v domech a budovách uvedených v tomto pokynu k [§ 26 zákona](aspi://module='ASPI'&link='586/1992%20Sb.%252326'&ucin-k-dni='30.12.9999') v bodě 1.,

- stavební konstrukce jeřábových drah včetně pojezdových kolejnic a sběračů,

- izolace stavebních děl všeho druhu,

- okenice, mříže, rolety, žaluzie, markýzy,

- dopravní značky a dopravní značení.

**Judikatura – 5 Afs 3/2010** [**www.nssoud.cz**](http://www.nssoud.cz)

„Z výše uvedeného lze dospět k závěru, že zpravidla věc, zařízení, které vyžaduje stavba

z hlediska stavebního zákona pro funkci a daný konkrétní účel stavby, obvykle bude součástí

stavby pro účely zákona o daních z příjmů. A contrario, to, co z hlediska fungování stavby

k danému účelu není z hlediska stavebně technického vyžadováno a obvykle pro funkci a účel

stavby to není nezbytné, zpravidla hlediska zákona o daních z příjmů nebude považováno

za součást stavby. V některých případech tak může být např. klimatizace nezbytná pro funkci

a účel stavby, v jiných případech nikoli. Nepochybně bude součástí stavby, bude-li se např. jednat

o provoz mrazírny, závodu na zpracování masa. Stejně tak např. administrativní místnosti, které

mají povahu trvalého pracoviště nebo pobytu, musí být větratelné okny nebo musí být vybaveny

klimatizací, rovněž např. určitá oddělení v nemocnicích bez klimatizace nemohou být

provozuschopná. V některých případech tedy bude centrální klimatizace sestávající z centrální

pohonné jednotky a z klimatizačních rozvodů podmínkou vydání stavebního povolení

a kolaudace. V těchto příkladmo uvedených případech je klimatizace jako celek (pohonná

jednotka, rozvody) nezbytná, umožňuje funkci a účel stavby. Výdaje na ni jsou (za podmínek § 33

ZDP) technickým zhodnocením. V jiných případech klimatizace není nezbytná; bude se to týkat

např. staveb s přirozeným větráním. Pokud by si takovou klimatizaci dodatečně pořídil vlastník

například rodinného domu nebo bytu (v němž současně i podniká), pak by klimatizace byla

považována pro účely zákona o daních z příjmů za samostatnou věc. V takovém případě její

absence neznemožňuje funkci a účel stavby.

Závěrem lze tedy konstatovat, že určitá věc – část stavby tak někdy umožňuje a jindy

nikoli funkci a účel stavby, je nutno proto vždy pro daňové účely zkoumat a priori hledisko

funkční a účelové. Nejprve je proto třeba individuálně určit funkci a účel stavby a teprve následně

posoudit, co ten který účel stavby umožňuje.

Závěr o správnosti zařazení do odpisové třídy opřely správní orgány rovněž o pokyn

ministerstva financí D-190, resp. D-300, který byl vydán k jednotnému uplatňování některých

ustanovení zákona o daních z příjmů. Nejvyšší správní soud, co se týče předmětného pokynu

ministerstva financí, musí konstatovat, že pokyn ministerstva financí vyjadřuje sice záměr,

ale neodpovídá textu zákona. Citovaný pokyn nediferencuje mezi druhy staveb podle účelu

a funkce a jde nad rámec zákona. Jakkoli lze rozumět záměru, tj. aby byly dříve odepsány věci

s kratší dobou životnosti, text tomuto záměru neodpovídá.“

**POZEMEK**

**Zákon 256/2013 Sb., katastrální zákon - § 2**

Pro účely tohoto zákona se rozumí

a) pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle [§ 19](aspi://module='ASPI'&link='256/2013%20Sb.%252319'&ucin-k-dni='30.12.9999'), hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,

b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,

**Zákon 586/1992 Sb., o daních z příjmů - § 24 odst. 2**

t) do výše příjmů z prodeje jednotlivého majetku ...

5. pořizovací cena pozemku, s výjimkou stavby, která je jeho součástí, u poplatníka fyzické osoby,

ta) u obchodní korporace cena pozemku nabytého vkladem člena, který je fyzickou osobou, který neměl pozemek zahrnut v obchodním majetku a vklad uskutečnil do 5 let od nabytí pozemku; touto cenou pozemku se rozumí

1. pořizovací cena, která byla zjištěna u člena obchodní korporace, pokud jej nabyl úplatně,

2. cena podle právního předpisu upravujícího oceňování majetku ke dni nabytí pozemku členem obchodní korporace, pokud jej nabyl bezúplatně,

**Zákon 586/1992 Sb., o daních z příjmů - § 24 odst. 5**

(5) Pokud je poplatníkem úplatně nabyt majetek, který předtím úplatně užíval, a pokud nejsou splněny podmínky finančního leasingu, je úplata za užívání výdajem podle odstavce 1 pouze za podmínky, že poplatník zahrne tento majetek do obchodního majetku a cena za nabytí...

b) pozemku nebude nižší než cena určená podle zvláštního právního předpisu, platná ke dni nabytí pozemku. Je-li mezi nájemcem a pronajímatelem sjednána dohoda o budoucí koupi pozemku v souvislosti se smlouvou o finančním leasingu stavebního díla umístěného na tomto pozemku, uznává se nájemné do výdajů (nákladů) za podmínky, že bude kupní cena pozemku vyšší než cena určená podle zvláštního právního předpisu1a) ke dni prokazatelného sjednání dohody o budoucí koupi pozemku,

**Stanovení ceny jednotlivých částí majetku při pořízení pozemku se stavbou, event. jednotky**

**Zákon o účetnictví § 24**

(3) Při nabytí více než jedné složky majetku převodem či přechodem, pokud nelze jednotlivé složky majetku ocenit postupem podle [§ 25](file:////Users/jiriklima/Library/Containers/com.apple.mail/Data/Library/Mail%20Downloads/14A6A673-7208-4AE2-AAF7-ACE9EF5F7D8A/ASPI%253A/563/1991%20Sb.%252325), ocení účetní jednotka jednotlivé složky majetku

b) v ostatních případech poměrným rozúčtováním celkové pořizovací ceny nebo reprodukční pořizovací ceny.

**Vyhláška 500/2002 Sb. § 61a**

(3) Při poměrném rozúčtování celkové pořizovací ceny nebo reprodukční ceny, podle odstavců 1 a 2 se vychází z ocenění všech složek majetku znalcem nebo kvalifikovaným odhadem.

**Zákon o DPH § 56 – prodej pozemku**

(1) Od daně je osvobozeno dodání pozemku, který

a) netvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí a

b) není stavebním pozemkem.

(2) Stavebním pozemkem se pro účely zákona o dani z přidané hodnoty rozumí pozemek, na kterém

a) má být zhotovena stavba pevně spojená se zemí a

1. který je nebo byl předmětem stavebních prací, nebo správních úkonů za účelem zhotovení této stavby, nebo

2. v jehož okolí jsou prováděny nebo byly provedeny stavební práce za účelem zhotovení této stavby, nebo

b) může být podle stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené stavby podle stavebního zákona zhotovena stavba pevně spojená se zemí.

**Informace GFŘ k uplatňování zákona o DPH u nemovitých věcí po 1. 1. 2016**

Pojem „pozemek“ zákon o DPH ani směrnice o DPH nedefinují. Pozemek je část zemského povrchu. Je možné jím rozumět plochu ohraničenou způsobem užití pozemků nebo parcelu označenou parcelním číslem. Pozemek přitom může sestávat z jedné nebo více parcel.

Od daně je osvobozeno dodání pozemku (§ 56 odst. 1 zákona o DPH), který netvoří při

dodání funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí a zároveň není stavebním pozemkem (viz část 4.2). Jsou-li tedy splněny obě podmínky zároveň, jedná se o dodání pozemku, které je osvobozeno od daně. Pokud některá z uvedených podmínek splněna není, nelze uplatnit osvobození dle § 56 odst. 1 zákona o DPH.

Osvobození od daně u dodání pozemku je tedy vázáno na níže uvedené kumulativní podmínky, přičemž jde o

• absenci stavby pevně spojené se zemí;

• absenci správních úkonů či stavebních prací, které se váží ke stavbě pevně spojené

se zemí;

• absenci stavebního povolení nebo udělení souhlasu s provedením ohlášené

stavby pevně spojené se zemí.

Správními úkony za účelem zhotovení této stavby je nutné rozumět zejména samotné podání návrhu na změnu územního plánu, zahájení řízení z moci úřední, přičemž takové podání může, ale nemusí obsahovat návrh na změnu územního plánu nebo zahájené řízení z moci úřední zřetelné umístění nebo základní parametry budoucí stavby. Správním úkonem rovněž bude i samotné vydání písemností se situačním výkresem (ze situačního výkresu je jasně patrné, kde bude umístěna stavba), který se následně zakládá do správního spisu. Nicméně za správní úkony, které nebudou mít vliv na vznik stavebního pozemku, může být považována zejména politika územního rozvoje.

**Odpovědi na dotazy týkající se aplikace „Informace GFŘ k uplatňování zákona o DPH**

**u nemovitých věci po 1. 1. 2016“ (dále jen „Informace“)**

Dotaz 2 - Dodání pozemku určeného k zastavění

Jsem zemědělec provozující zemědělskou výrobu plátce DPH. Budu prodávat část pole,

která je historicky dle územního plánu určena k zastavění technickými plochami. Mám dva

vážné zájemce na koupi jedné části tohoto pole:

• Můj soused pan Z, vlastnící pozemky sousedící s mou loukou, má zájem postavit

trvalé skladovací prostory pro píci a stelivo. Stavba by měla mít pevné základy, plášť

a střechu, neměla by být napojena na žádné inženýrské sítě. Regulatorní územně

plánovací předpisy v ČR umožňují na dané ploše určené pro zemědělské využití

tuto plánovanou stavbu realizovat.

• Pan W je podle všeho spekulant s půdou, který skupuje zemědělskou půdu v širším

okolí. O jeho bližších záměrech nic nevím.

Předpokládám, že bych měl prodej louky zdanit, ať již bude kupujícím pan Z nebo pan W

nebo nebudu muset prodej zdanit?

Odpověď 2

Pro účely stavebního pozemku ve smyslu zákona o DPH je nutné zabývat se splněním

podmínek stavebního pozemku, jak jsou definovány v § 56 odst. 2 písm. a) zákona o DPH.

Jednou z podmínek je, že má být zhotovena stavba pevně spojená se zemí, jež je splněna,

obsahuje-li platný a účinný územní plán (viz zejména § 43 a násl. stavebního zákona1),

že na daném pozemku je možné zhotovit stavbu pevně spojenou se zemí. Druhou

podmínkou je mimo jiné splnění požadavku správních úkonů, jež je splněna, obsahuje-li

aktuálně platný a účinný územní plán obce/města, že předmětný pozemek může být

zastaven vymezenými druhy staveb (např. Vámi uváděná technická plocha), pak byly

v minulosti učiněny úkony za účelem zhotovení stavby (do územního plánu byly promítnuty

návrhy účastníků o vymezení předmětných ploch jako technických ploch). Z výše uvedeného

plyne, že bude-li pozemek určen dle územního plánu obce k zastavění (územní plán

obsahuje, na kterých pozemcích lze zhotovit stavbu a často druh možné výstavby), bude

takovýto pozemek považován pro účely DPH za stavební pozemek.

Dotaz 3 - Dodání pozemku Městem

Město, které je plátce DPH, má záměr prodat pozemek, fyzické osobě nepodnikající (tedy

neplátci DPH), prodej má být uskutečněn v roce 2016/2017, pozemek je veden v katastru

nemovitostí jako trvalý travní porost, pozemek je v územním plánu obce veden jako pozemek

k zastavění stavbou pro bydlení již po mnoho let. Pozemek se nachází při hlavní silnici,

nejedná se o střed obce, nevedou kolem pozemku inženýrské sítě – plyn je nedostupný,

vodovod a jednotná kanalizace jsou vzdáleny více než 200 m a město ani vlastník sítí

neuvažuje v horizontu nejbližších 5 let s jejich prodloužením. Pozemek nebyl předmětem

stavebních prací (ani v jeho okolí) za účelem zhotovení stavby či nějaké inženýrské sítě,

cesty na něj apod., nebylo vydáno žádné stavební povolení ani udělení souhlasu

s provedením ohlášené stavby. Za jediný „správní úkon“ by bylo možné považovat

skutečnost, že s ohledem na velikost pozemku nechalo město tento pozemek geometrickým

plánem rozdělit na pozemky dva a požádalo stavební úřad o územní rozhodnutí, ve kterém

pozemky rozdělil tj. udělil souhlas s dělením pozemku (je v zásadě nutno přiložit spolu

s návrhem na vklad do katastru) s tím, že tyto pozemky budou určeny pro výstavbu dvou

rodinných domů, vycházeje z obecných ustanovení územního plánu. Do katastru nemovitostí

však návrh na vklad nebyl zaslán, neboť město čeká na případné zájemce o pozemky,

resp. pozemek (pokud bude zájemce na celý pozemek, nebude učiněn návrh na vklad

na rozdělení pozemku). Je prodej těchto pozemků, resp. pozemku zdanitelným plněním

dle § 56 zákona o DPH?

Odpověď 3

Je-li dle Vašeho sdělení pozemek určen dle územního plánu města k zastavění stavbou

pro bydlení, pak u tohoto pozemku byly splněny podmínky § 56 odst. 2 zákona o DPH. Vámi

uvedený pozemek bude považován pro účely DPH za stavební pozemek.

**Koordinační výbor 568/09.09.20, uzavřený 27.1.2021 – Uplatnění DPH při prodeji majetku plátcem**

„Cílem příspěvku je dosažení shody na rámcových pravidlech pro posouzení, které prodeje majetku jsou předmětem daně a které nikoli, jestliže tento majetek není obchodním majetkem plátce a k ekonomické činnosti se používá buď pouze zčásti, nebo vůbec.“

„Obec prodává pozemky, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou historicky v jejím vlastnictví a jsou určeny územním plánem k zastavění. Pozemky jsou prodávány na základě žádosti investora, který při žádosti o prodej předložil záměr výstavby výrobní haly na základě, které by měla v obcí vzrůst zaměstnanost. Prodávané pozemky nebyly nikdy využívány k ekonomické činnosti obce, resp. jedná se nevyužité veřejnosti volně přístupné obecní pozemky. Prodej není předmětem daně.“

**DUZP u převodu nemovitých věcí - § 21 odst. 3 zákona o DPH**

(3) Při dodání nemovité věci se zdanitelné plnění považuje za uskutečněné dnem předání nemovité věci nabyvateli do užívání nebo dnem doručení vyrozumění, ve kterém je uveden den zápisu změny vlastnického práva, a to tím dnem, který nastane dříve. Při přenechání nemovité věci k užívání podle [§ 13 odst. 3 písm. d)](aspi://module='ASPI'&link='235/2004%20Sb.%252313'&ucin-k-dni='30.12.9999') se zdanitelné plnění považuje za uskutečněné dnem přenechání nemovité věci k užívání.

**Datum uskutečnění účetního případu u převodu nemovitých věcí – Vyhláška 500/2002 Sb., § 56**

(10) Při převodu vlastnictví k nemovitým věcem, které podléhají vkladu do katastru nemovitostí, se o této nemovité věci účtuje ke dni doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu. Podmíněnost nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí se uvede na analytických účtech, v inventurních soupisech a v příloze účetní závěrky.

**NEHMOTNÝ MAJETEK**

**ZDP § 32a – platný do 31.12.2020**

(1) Pro účely tohoto zákona se odpisují nehmotné výsledky výzkumu a vývoje, software, ocenitelná práva a jiný majetek, který je veden v účetnictví jako nehmotný majetek vymezený zvláštním právním předpisem (dále jen "nehmotný majetek"), pokud

a) byl

1. nabyt úplatně, vkladem člena obchodní korporace, tichého společníka, přeměnou, darováním nebo zděděním, nebo

2. vytvořen vlastní činností za účelem obchodování s ním nebo k jeho opakovanému poskytování a

b) vstupní cena je vyšší než 60 000 Kč a

c) doba použitelnosti je delší než jeden rok; přitom dobou použitelnosti se rozumí doba, po kterou je majetek využitelný pro současnou činnost nebo uchovatelný pro další činnost nebo může sloužit jako podklad nebo součást zdokonalovaných nebo jiných postupů a řešení včetně doby ověřování nehmotných výsledků.

(2) Za nehmotný majetek se pro účely tohoto zákona nepovažuje kladný nebo záporný rozdíl mezi oceněním obchodního závodu nabytého zejména koupí, vkladem nebo oceněním majetku a dluhů v rámci přeměn obchodních korporací, a souhrnem jeho individuálně přeceněných složek majetku sníženým o převzaté dluhy (goodwill), a dále povolenka na emise nebo preferenční limit117), kterým je zejména individuální referenční množství mléka, individuální produkční kvóta a individuální limit prémiových práv podle zvláštního právního předpisu117).

**Zákon 609/2020 Sb., novela zákona o daních z příjmů od 1.1.2021 – přechodná ustanovení**

10. Na nehmotný majetek pořízený přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a na technické zhodnocení tohoto majetku dokončené a uvedené do stavu způsobilého obvyklému užívání ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona se použije zákon č. [586/1992 Sb.](file:////Users/jiriklima/Library/Containers/com.apple.mail/Data/Library/Mail%20Downloads/14A6A673-7208-4AE2-AAF7-ACE9EF5F7D8A/ASPI%253A/586/1992%20Sb.%2523), ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

11. Na nehmotný majetek pořízený od 1. ledna 2020 lze od 1. ledna 2020 použít zákon č. [586/1992 Sb.](file:////Users/jiriklima/Library/Containers/com.apple.mail/Data/Library/Mail%20Downloads/14A6A673-7208-4AE2-AAF7-ACE9EF5F7D8A/ASPI%253A/586/1992%20Sb.%2523), ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona; využije-li poplatník takový postup, použije se na tento majetek a na technické zhodnocení tohoto majetku zákon č. [586/1992 Sb.](file:////Users/jiriklima/Library/Containers/com.apple.mail/Data/Library/Mail%20Downloads/14A6A673-7208-4AE2-AAF7-ACE9EF5F7D8A/ASPI%253A/586/1992%20Sb.%2523), ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, ve všech následujících zdaňovacích obdobích.

12. Na nehmotný majetek pořízený ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona se ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona použije zákon č. [586/1992 Sb.](file:////Users/jiriklima/Library/Containers/com.apple.mail/Data/Library/Mail%20Downloads/14A6A673-7208-4AE2-AAF7-ACE9EF5F7D8A/ASPI%253A/586/1992%20Sb.%2523), ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

**Vyhláška 500/2002 Sb. § 6 - dlouhodobý nehmotný majetek**

(1) Položka "B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek" obsahuje zejména nehmotné výsledky vývoje, software, ocenitelná práva a goodwill s dobou použitelnosti delší než jeden rok a od výše ocenění určené účetní jednotkou, s výjimkou goodwillu, a při splnění podmínek dále stanovených a při splnění povinností stanovených zákonem, zejména respektováním principu významnosti a věrného a poctivého zobrazení majetku. Dále obsahuje povolenky na emise a preferenční limity. Dobou použitelnosti se rozumí doba, po kterou je majetek využitelný pro současnou nebo uchovatelný pro další činnost nebo může sloužit jako podklad nebo součást zdokonalovaných nebo jiných postupů a řešení včetně doby ověřování nehmotných výsledků.

(9) Dlouhodobým nehmotným majetkem nejsou zejména znalecké posudky, průzkumy trhu, plány rozvoje, návrhy propagačních a reklamních akcí, certifikace systému jakosti5c) a software pro řízení technologií nebo pro zařízení, která bez tohoto software nemohou fungovat. Dále může účetní jednotka rozhodnout, že dlouhodobým nehmotným majetkem nejsou zejména technické audity5d) a energetické audity5e), lesní hospodářské plány5f) a plány povodí5g).