



# STANOVISKO

## ODBORU CENOVÁ POLITIKA Č. 06 /2022

### Stanovisko k reprodukční pořizovací ceně po 1. 1. 2021

#### Reprodukční pořizovací cena v legislativě ČR

Z pohledu oceňovacích předpisů, tj. novely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen "zákon o oceňování majetku" nebo "ZOM") a navazující prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb. (dále jen "oceňovací vyhláška" nebo "OV"), a s přihlédnutím k příslušným ustanovením daňových a účetních předpisů zaujímá Ministerstvo financí k problematice reprodukční pořizovací ceny následující postoj.

Dle § 29 odst. 1 písm. d) a e) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o daních z příjmů“) se reprodukční pořizovací cena určí podle zvláštního právního předpisu, kterým je zákon o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška.

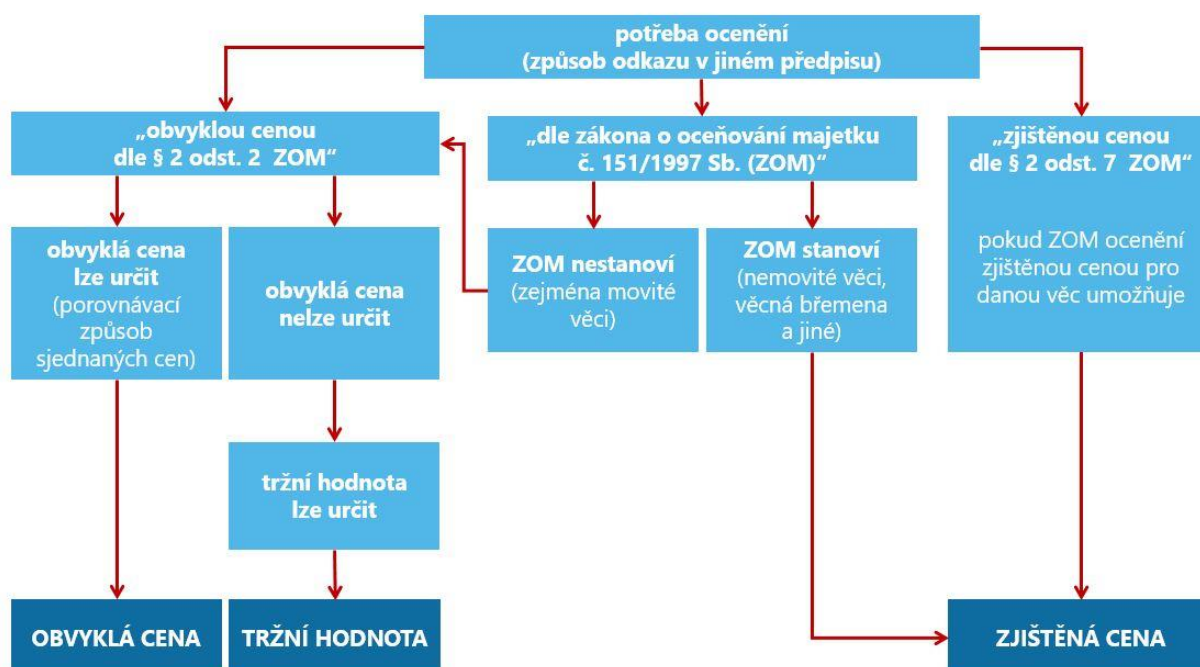
Co se rozumí reprodukční pořizovací cenou, zákon o daních z příjmů výslovně nestanoví a zákon o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška tento druh ceny přímo neobsahuje, z ustanovení § 1 zákona o oceňování majetku však vyplývá, že způsoby oceňování majetku stanovené tímto zákonem se uplatní i pro účely stanovené zvláštními právními předpisy uvedenými ve vyjmenovaných částech tohoto zákona, přičemž zákon o daních z příjmů je v jedné z těchto částí uveden.

Z hlediska zákona o oceňování majetku se pro ocenění majetku použije ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 cena obvyklá, v odůvodněných případech lze dle § 2 odst. 3 použít tržní hodnotu. Avšak použití ceny obvyklé, či tržní hodnoty je možné pouze v případě, kdy tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. To znamená, že cena obvyklá, případně tržní hodnota určená podle zákona o oceňování majetku se použije pouze v případech, kdy jiné právní předpisy odkazují přímo buď na ocenění majetku obvyklou cenou, nebo tržní hodnotou určenou podle zvláštního právního předpisu.

V těch případech, kdy však jiný právní předpis (například zákon o daních z příjmů) odkazuje na právní předpis upravující oceňování pouze obecně, použije se způsob oceňování stanovený zákonem o oceňování majetku pro daný konkrétní druh majetku. To znamená, že obvyklá cena, či tržní hodnota se použije pouze v případě, kdy zákon o oceňování majetku nestanoví pro daný konkrétní druh majetku jiný způsob oceňování.

Pokud tedy zákon o oceňování majetku pro daný konkrétní druh majetku stanoví jiný způsob oceňování, označuje se cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než jako cena obvyklá, nebo tržní hodnota (případně než cena mimořádná), jako cena zjištěná.

### Schéma postupu ocenění dle ZOM po 1. 1. 2021



Pro cenu zjištěnou v případě nemovitých věcí, konkrétně staveb pak zákon o oceňování majetku v § 4 odst. 1 stanoví, že se oceňují nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, přičemž použití těchto oceňovacích způsobů u jednotlivých druhů staveb pak stanoví prováděcí vyhláška. Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, tak prováděcí vyhláška v souladu s § 5 odst. 2 zákona o oceňování majetku mimo jiné stanoví způsoby zjištění a uplatnění technického nebo morálního opotřebení, stejně jako základní ceny a způsob jejich úpravy, přičemž ve stanovených cenách a postupech se zohledňují i vlivy působící na úroveň a relace cen staveb na trhu. Oceňuje-li se stavba výnosovým, případně porovnávacím způsobem, tak prováděcí vyhláška v souladu s § 6, příp. § 7 zákona

o oceňování majetku stanoví způsob výpočtu ceny, způsob zjištění výnosu a výši míry kapitalizace pro dané časové období, případně stanoví hlediska, která se při porovnání berou v úvahu. Pro objektivnost oceňování nemovitých věcí je prováděcí vyhláška pravidelně aktualizována v návaznosti na vývoj cen na trhu s nemovitými věcmi v České republice a návaznosti na změny právních předpisů, které se promítají do oblasti oceňování, čímž novelizace prováděcí vyhlášky přibližuje hladiny zjištěných a sjednaných cen nemovitých věcí.

Reprodukční pořizovací cena dle § 29 odst. 1 písm. d) a e) zákona o daních z příjmů se tak u nemovitých věcí považuje za cenu zjištěnou a určuje se v souladu s platnými oceňovacími předpisy, tj. podle zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky.

V případě movitých věcí se cena zjištěná neurčuje s výjimkou věcí a služeb řešených v oceňovací vyhlášce, a proto se reprodukční pořizovací cena u movitých věcí a služeb určuje jako obvyklá cena, popřípadě tržní hodnota.

Oceňování v účetnictví se řídí podle § 24 a § 25 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“).

Reprodukční pořizovací cenou je cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje. Reprodukční pořizovací cenu užíváme v účetnictví zejména v případech:

- bezúplatného nabytí majetku s výjimkou peněz a cenin,
- majetku vytvořeného vlastní činností, pokud nelze zjistit vlastní náklady,
- pořízení dlouhodobého hmotného majetku pořízeného směnnou smlouvou, pokud ve smlouvě není sjednána pořizovací cena,
- vkladu dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, pokud nebyl oceněn podle společenské smlouvy či zakladatelské listiny,
- nově zjištěného a v účetnictví dosud nezachyceného dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku.

Ocenění reprodukční pořizovací cenou se tedy používá zejména u dlouhodobého majetku nabytého darováním nebo nově zjištěného a v účetnictví dosud nezachyceného (inventarizační přebytek).

Reprodukční cenou se rozumí cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje. Z hlediska účetnictví stačí pro stanovení reprodukční pořizovací ceny odborný odhad. Pro daňové účely (vedení daňové evidence) je nutné stanovit reprodukční pořizovací cenu na základě zákona o oceňování majetku.

## **Reprodukční pořizovací cena a DPH**

Problematika DPH je řešena v níže uvedeném odkazu.

Odkaz: [Odpovědi na často kladené otázky k DPH při určování cen a hodnot](#)

### **Závaznost stanoviska**

Předmětné stanovisko bylo zveřejněno z důvodu právní jistoty veřejnosti, znalců a odhadců, ale i kontrolních a správních orgánů a po projednání s dotčenými orgány státní správy a samosprávy. Je právním názorem Ministerstva financí ČR. Ministerstvo financí ČR není oprávněno k závaznému výkladu právních předpisů, k tomu je oprávněn pouze soud.