

ODPOVĚDI NA ČASTO KLADENÉ OTÁZKY

TÝKAJÍCÍ SE DANĚ Z PŘIDANÉ HODNOTY (DPH) U CEN A HODNOT
URČENÝCH DLE ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU
ZE DNE 26. 1. 2022

1. Upravuje zákon o oceňování majetku určování hodnoty (ceny) věcí z pohledu náležitostí vyplývajících z daně z přidané hodnoty? 2
2. Je při oceňování majetku potřeba zohledňovat DPH?..... 2
3. Je při určování hodnoty (ceny) dle zákona o oceňování majetku zohledňována daň z přidané hodnoty? 2
4. Je cena obvyklá s DPH nebo bez DPH?..... 3
5. Je tržní hodnota s DPH nebo bez DPH? 3
6. Je cena zjištěná dle oceňovací vyhlášky cenou bez DPH nebo cenou s DPH? 3
7. Jsou všechny základní ceny v oceňovací vyhlášce cenami bez DPH?..... 4
8. Obsahuje cena věcného břemene DPH či neobsahuje DPH? 4
9. Obsahuje paušální částka 10 000,- Kč užívaná u věcných břemen DPH či neobsahuje DPH?..... 5

1. Upravuje zákon o oceňování majetku určování hodnoty (ceny) věcí z pohledu náležitostí vyplývajících z daně z přidané hodnoty?

Odpověď: Zákon o oceňování majetku ve svých ustanoveních neupravuje určování cen a hodnot z pohledu náležitostí daně z přidané hodnoty.

Zákon o oceňování majetku pouze upravuje způsoby oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy, přičemž dle ustanovení § 1 odstavec 2 se tento zákon nevztahuje na sjednávání cen. Skutečnost, že existuje DPH a předpisy, které ji upravují, však reflektuje a respektuje. Pokud se jedná o daň z přidané hodnoty, veškeré náležitosti s ní spojené (např. určení předmětu daně, osoby povinné k dani, stanovení základu daně, vymezení plnění, vyměření DPH, osvobození od daně atd.) se řídí ustanoveními zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Proto pokud zpracovatel ocenění řeší problematiku DPH při určování hodnoty (ceny), musí zohlednit jednak dotčená ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, jednak příslušnou judikaturu.

2. Je při oceňování majetku potřeba zohledňovat DPH?

Odpověď: Při oceňování je třeba na DPH brát ohled.

V kterých případech hodnoty (ceny) určené dle zákona o oceňování majetku DPH neobsahují, a v kterých případech je možné použít hodnoty (ceny) buď s DPH, nebo bez DPH vyjadřují dále uvedená stanoviska odpovídající na otázky týkající se problematiky DPH pro jednotlivé druhy hodnot (cen).

3. Je při určování hodnoty (ceny) dle zákona o oceňování majetku zohledňována daň z přidané hodnoty?

Odpověď: Ano, daň z přidané hodnoty je zohledňována.

DPH je považována za jednu z možných součástí hodnoty (ceny), její aplikace a nakládání s ní je individuální pro každé určování hodnoty (ceny), kromě určování ceny zjištěné, která DPH nezahrnuje (odůvodnění viz dále uvedená stanoviska).

4. Je cena obvyklá s DPH nebo bez DPH?

Odpověď: Postup určení obvyklé ceny, vyplývá z ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku. Pokud se jedná o určování ceny obvyklé, je při dodržení požadavku porovnatelnosti cen pouze na znalci (zpracovateli ocenění), jaké ceny do porovnávaných vzorků zahrne, zda výhradně s DPH, nebo bez DPH. Rozhodující je, aby částky bez daně nebyly porovnávány s částkami s daní, ani k nim přiřazovány. V případě ceny obvyklé, je však třeba vzít v úvahu i podmínku uvedenou v § 2 odstavce 2 zákona o oceňování majetku, požadující zjištění obvyklé ceny porovnáním výhradně ze sjednaných cen.

5. Je tržní hodnota s DPH nebo bez DPH?

Odpověď: V případě určování tržní hodnoty porovnáním je to stejné jako v odpovědi týkající se obvyklé ceny výše. Postup určení tržní hodnoty, vyplývá z ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku a při dodržení požadavku porovnatelnosti hodnot (cen) je pouze na znalci (zpracovateli ocenění), jaké hodnoty ceny do porovnávaných vzorků zahrne, zda výhradně s DPH, nebo bez DPH. Rozhodující je, aby částky bez daně nebyly porovnávány s částkami s daní, ani k nim přiřazovány.

Pro ocenění, kdy je tržní hodnota určována výnosovým či nákladovým způsobem rovněž platí, že uplatnění DPH u tržní hodnoty je věcí znalce (zpracovatele ocenění) v závislosti na zadání. Zákon o oceňování majetku náležitosti týkající se DPH neřešil a neřeší. Nezabývá se proto ani tím je-li, oceňovaná věc předmětem DPH, popřípadě je z DPH vyloučena nebo od ní osvobozena.

6. Je cena zjištěná dle oceňovací vyhlášky cenou bez DPH nebo cenou s DPH?

Odpověď: Rozhodující pohled ve věci nakládání s DPH při ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou je obsažen v judikatuře Nejvyššího správního soudu (dále též „NSS“) sp. zn./č. j. 10 Afs 178/2015 – 39 ze dne 11. 8. 2016, i v rozsudku NSS sp. zn./č. j. 2 Afs 146/2016 – 39 ze dne 21. září 2016. Z uvedené vydané judikatury NSS vyplývá, že cenu zjištěnou (určenou jakýmkoli způsobem) je třeba považovat za cenu bez DPH. Je tedy evidentní, že zjištěná cena nemovité věci v daném smyslu (jak je z předmětné judikatury zřejmé) nezahrnuje DPH, plynoucí ze zákona č. 235/2004

Sb., o dani z přidané hodnoty, neboť zjištěná cena se určuje i pro jiné účely než je prodej, tzn. takové, které nejsou předmětem DPH.

7. Jsou všechny základní ceny v oceňovací vyhlášce cenami bez DPH?

Odpověď: Pohled na základní ceny vychází ze skutečnosti, že základní ceny nemovitých věcí obsažené v oceňovací vyhlášce, jsou výchozím údajem pro určení ceny zjištěné nemovité věci definované v odstavci 7 § 2 zákona o oceňování majetku. Pro nakládání s DPH při ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou platí, že se prvořadě opírá o příslušnou judikaturu Nejvyššího správního soudu (dále též „NSS“) sp. zn./č. j. 10 Afs 178/2015 – 39 ze dne 11. 8. 2016, a sp. zn./č. j. 2 Afs 146/2016 – 39 ze dne 21. září 2016. Z předmětné vydané judikatury NSS vyplývá, že cenu zjištěnou (určenou jakýmkoli způsobem) je třeba považovat za cenu bez DPH. Z dané souvislosti je zřejmé, že není možné, aby byl přímo v základní ceně nemovité věci uplatňován zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. To znamená, že ani základní cena nemovité věci nezahrnuje DPH.

8. Obsahuje cena věcného břemene DPH či neobsahuje DPH?

Odpověď: Ve věci oceňování věcných břemen za účelem zjištění výše náhrady za omezení vlastnických práv povinného se zákon o oceňování majetku v příslušném ustanovení, jímž je § 16b odstavec 5, odkazuje na prováděcí vyhlášku. Ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, upravuje oceňování věcných břemen jednak ustanovení § 39a, jednak ustanovení § 39b. V případě ceny věcného břemene je přitom jedno zda je určena dle § 39a nebo dle § 39b, v obou případech se jedná o cenu zjištěnou a z hlediska DPH platí, že cenu zjištěnou (určenou jakýmkoli způsobem) je třeba považovat za cenu bez DPH; viz odpověď na dotaz č. 4 výše, kde je řešeno, zda je cena zjištěná cenou s DPH nebo bez DPH. S ohledem na uvedené je třeba dodat, že je-li roční užitek oprávněného z věcného břemene určován prostřednictvím (způsobem) ročního obvyklého nájemného podle § 1a, musí být toto obvyklé nájemné bez DPH proto, aby byl naplněn smysl uvedených judikátů vztahujících se k ceně zjištěné.

9. Obsahuje paušální částka 10 000,- Kč užívaná u věcných břemen DPH či neobsahuje DPH?

Odpověď: V případě paušální částky 10 000,- Kč dle ustanovení § 16b odstavec 5 zákona o oceňování majetku, respektive § 39a odstavec 4 oceňovací vyhlášky je třeba jednak přihlídnout k tomu, že zákon o oceňování majetku sloužil a slouží primárně pro účely zjištění základu k vyměření daní, jednak ošetřit aby případně nedošlo ke stanovení daně z přidané hodnoty z částky již tuto daň obsahující. Proto při stanovení paušální částky 10 000,- Kč, pro účely ocenění věcného břemene dle odst. 5 § 16b zákona o oceňování majetku, respektive § 39a odstavec 4 oceňovací vyhlášky nebyla daň z přidané hodnoty v paušální částce ve výši 10 000 uvažována, i když zákon o oceňování majetku obecně náležitosti týkající se DPH neřeší. To znamená, že v případě paušální částky (dle odst. 5 § 16b zákona o oceňování majetku, respektive § 39a odstavec 4 oceňovací vyhlášky) ve výši 10 000,- Kč se jedná o částku, která není cenou konečnou.