[redacted]

Od: [redacted]
Odesláno: úterý 9. června 2026 16:57
Komu: [redacted]
Předmět: Fw: DOTAZ DPH

Vážená paní [redacted]

v návaznosti na Vaše dotazy týkající se DPH Vám zasílám následující stanovisko. Jelikož nám není známo, kdy případně nastalo datum uskutečnění zdanitelného plnění a s ohledem na novelu zákona o DPH v červenci 2025, tak pro jistotu posuzujeme Váš případ z pohledu obou právních úprav, nicméně je možné uvést, že v zásadě k velké změně nedošlo. Zároveň je třeba upozornit, že vycházíme z právní úpravy, dohledaných informací a sdělení, metodik, přičemž vhodné by jistě bylo s ohledem na komplikovanost daňového práva ověřit naše závěry např. na finančním úřadu (jakožto příslušného správce daně).

Ad 1. – Předně je třeba uvést, že jsme dohledali, dva protichůdné názory na to, zda se má jednat o vybranou nemovitou věc, či nikoliv – zejména bude záležet na výkladu pojmu pozemek, který tvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí, a pojmu stavba dle zákona o DPH a na konkrétní podobě trafostanice.

Dle našeho názoru se nejedná o dodání vybrané nemovité věci osvobozené dle § 56 zákona o DPH, neboť nebude naplňovat definiční znaky pro vybranou nemovitou věc.

Aktuálně se vybranou nemovitou věcí dle § 56 odst. 7 zákona o DPH rozumí

1. stavba pevně spojená se zemí,
2. jednotka,
3. pozemek, který tvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí, nebo
4. právo stavby, jehož součástí je stavba pevně spojená se zemí.

Ve Vašem případě připadá v úvahu pouze možnost uvedená pod písm. c), tj. že se jedná o pozemek, který tvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí, nicméně k tomuto je třeba uvést, že § 48 odst. 4 zákona o DPH uvádí, že *„pozemkem, který tvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí, se pro účely daně z přidané hodnoty rozumí pozemek, který slouží k provozu stavby pevně spojené se zemí nebo slouží k plnění její funkce anebo který je využíván spolu s takovou stavbou. Touto stavbou není síť technické infrastruktury ve vlastnictví jiné osoby než vlastníka pozemku.*"

Pojem *„síť technické infrastruktury"* je vymezen v § 10 stavebního zákona, přičemž technickou infrastrukturou jsou zejména systémy a sítě technické infrastruktury a s nimi související stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, energetiku, včetně výroben a zdrojů energie, zařízení pro ukládání energie, dobíjecích stanic a zásobníků plynu, produktovody a elektronické komunikace, a dále stavby a zařízení ke snižování nebezpečí v území a pro zlepšování stavu povrchových a podzemních vod nebo k nakládání s odpady.

Dle komentářové literatury ke stavebnímu zákonu jsou sítě technické infrastruktury podle účelu energetické – například elektroenergetická vedení, plynovody a rozvodná tepelná zařízení včetně souvisejících technologických objektů a zařízení jako například trafostanice, rozvodny, regulační a kompresní stanice, stanice protikorozní ochrany, předávací stanice, přípojky, armatury,

zařízení a konstrukce na vedení, včetně systémů měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky a koncových prvků, jako jsou rovněž prvky dobíjecí a plnící infrastruktury.

S ohledem na výjimku v § 48 odst. 4 bychom se tak přiklonili k závěru, že Vámi uvedený pozemek netvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí, když je na něm umístěna trafostanice, a tudíž se nebude aplikovat § 56 zákona o DPH.

Ke stejnému závěru by se mělo dospět i v případě, že se bude vycházet z právní úpravy do 30. 6. 2025, kdy se vybranou nemovitou věcí se pro účely daně z přidané hodnoty rozumělo

1. stavba pevně spojená se zemí,
2. jednotka,
3. inženýrská síť,
4. pozemek, který tvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí,
5. podzemní stavba se samostatným účelovým určením,
6. právo stavby, jehož součástí je stavba pevně spojená se zemí.

Dle § 48 odst. 3 se pozemkem, který tvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí, pro účely daně z přidané hodnoty rozumí pozemek, který slouží k provozu stavby pevně spojené se zemí nebo plní její funkce nebo který je využíván spolu s takovou stavbou. Touto stavbou není inženýrská síť ve vlastnictví jiné osoby než vlastníka pozemku.

Tedy i dle dříve účinného znění zákona o DPH by se nemělo jednat o vybranou nemovitou věc.

Nicméně existuje ještě druhý názor, a to ten, který uvádí, že se jedná o vybranou nemovitou věc, že se jedná o pozemek, který tvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí, když se na něm nachází stavba trafostanice, že tuto již není možné podřadit pod síť technické infrastruktury (dříve inženýrskou síť). Pod tento pojem by totiž měla spadat pouze vedení, nikoliv i obslužná zařízení. Pokud by tedy trafostanice vypadala spíše jako budova, tak by mohlo dojít k situaci, kdy toto bude z hlediska zákona o DPH hodnoceno jako stavba. V takovém případě, přičemž předpokládáme, že se nejedná o novostavbu trafostanice, by se mohlo jednat o pozemek ve funkčním celku se stavbou, jehož dodání by bylo osvobozeno od DPH.

Ad 2. – V § 55a odst. 1 zákona o DPH je uvedeno, že je od daně osvobozeno dodání pozemku, který

1. netvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí a
2. není stavebním pozemkem.

Výše uvedené vymezení platilo i dříve (tj. před 1. 7. 2025). Nijak se toto neodlišovalo.

Jak již bylo uvedeno výše, tak pozemek netvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí pro účely zákona o DPH.

Dle § 55a odst. 2 zákona o DPH je za stavební pozemek považován pozemek,

1. na kterém lze na základě územně plánovací dokumentace vydané obcí, vymezení zastavěného území nebo rozhodnutí stavebního úřadu podle stavebního zákona umístit stavbu pevně spojenou se zemí; to neplatí, pokud je zřejmé, že na pozemek nelze takovou stavbu umístit nebo je to vysoce nepravděpodobné, nebo
2. na kterém nebo v jehož okolí byly nebo jsou prováděny stavební nebo obdobné práce za účelem budoucího umístění stavby pevně spojené se zemí na tomto pozemku.

Dle informace Generálního finančního ředitelství (dále jen „*GFŘ*“) č.j. 1127/26/7100-30116-051722 lze ustanovení § 55a zákona o DPH použít pouze v případě, že dodání pozemku není vedlejším plněním k dodání stavby, což je ve Vašem případě splněno.

Zjednodušeně řečeno se za stavební pozemek pro účely zákona o DPH považuje pozemek „zastavitelný“ a pozemek „určený k zastavění“.

Pro klasifikaci pozemku jako stavebního tedy postačuje, že pozemek lze zastavět. Zastavitelnost pozemku se posuzuje z objektivního hlediska. Klíčová je možnost budoucího umístění stavby, tj. „zastavitelnost“ pozemku. Dle výše uvedené informace GFŘ se za stavební pozemek nepovažuje pozemek formálně zastavitelný, který však nelze z objektivních důvodů zastavět stavbou pevně spojenou se zemí nebo je toto zastavění vysoce nepravděpodobné. Toto bude třeba nyní zvážit, neboť předpokládáme, že pozemek je zastavitelný, když je na něm trafostanice umístěna, přičemž ale je nyní objektivně nemožné na něm umístit něco jiného – z důvodu stavby trafostanice není možné na pozemku postavit něco jiného. Dle našeho názoru je tak zde objektivním důvodem existence jiné stavby (trafostanice), která sice netvoří s pozemkem funkční celek, ale vzhledem k rozloze a jejímu využití znemožňuje další objektivní zastavění pozemku (je objektivně vyloučena možnost umístit na předmětný pozemek jinou stavbu).

Za pozemek určený k zastavění je možné určit pozemek, na kterém nebo v jehož okolí byly nebo jsou prováděny stavební nebo obdobné práce za účelem budoucího umístění stavby. Dle informace GFŘ se může jednat například o přípravu staveniště, o různé výkopové práce, ale také odlesnění pozemku. O stavební pozemek se jedná i v případě, že stavební práce za účelem zhotovení stavby pevně spojené se zemí na tomto pozemku jsou nebo byly provedeny v okolí tohoto pozemku. Opět není podstatný druh stavebních prací ani vzdálenost místa jejich provedení od posuzovaného pozemku, ale výhradně skutečnost, že jejich účelem je umožnit zhotovení stavby pevně spojené se zemí na předmětném pozemku. Může se jednat například o vybudování nebo zpevnění příjezdové komunikace, přivedení rozvodu vody apod.

Drobné nuance byly ve vymezení stavebního pozemku, nicméně nejde o věcnou změnu. Tedy níže uvedený závěr by měl platit jak podle současné právní úpravy, tak té již neúčinné.

Podařilo se nám také dohledat odpověď GFŘ č.j. 3606/18/7100-20116-050485 na dotaz, který se také týkal prodeje pozemku, jehož celou rozlohu zabírá trafostanice. Ve stanovisku GFŘ je uvedeno, že v dotazu uvedený pozemek patrně nebude stavebním pozemkem, jelikož je plně zastavěn trafostanicí (GFŘ vychází z předpokladu, že trafostanice není určena k demolici), a tudíž na uvedeném pozemku nemůže být zhotovena stavba pevně spojená se zemí (nemůže být zastavěn).

Dodání Vámi uvedeného pozemku tak dle našeho názoru může být osvobozeno od daně.

Ad 3. – Jak v posledním odstavci § 56, tak v posledním odstavci § 55a zákona o DPH je uvedeno, že se *„plátce nebo osoba neusazená v tuzemsku, která není registrována jako plátce a není osobou registrovanou do režimu pro malé podniky pro tuzemsko, která může tento režim využívat, mohou rozhodnout, že se i u dodání pozemku se jedná o zdanitelné plnění. Pokud je příjemce tohoto plnění plátcem nebo osobou registrovanou k dani v jiném členském státě, která nemá sídlo ani provozovnu v tuzemsku a není osobou registrovanou do režimu pro malé podniky pro tuzemsko, která může tento režim využívat, lze tak učinit pouze po jeho předchozím souhlasu. Pokud plátce nebo osoba neusazená v tuzemsku, která není registrována jako plátce a není osobou registrovanou do režimu pro malé podniky pro tuzemsko, která může tento režim využívat, přijali před uskutečněním zdanitelného plnění*

úplatu, ze které jim nevznikla povinnost přiznat daň, stanoví se při uskutečnění zdanitelného plnění základ daně podle § 36 zákona o DPH".

Dříve § 56 odst. 6 zákona o DPH uváděl, že *„plátce se může rozhodnout, že se u dodání pozemku podle odstavce 1 nebo u dodání vybrané nemovité věci po uplynutí lhůty podle odstavce 3 uplatňuje daň. Pokud je příjemce plnění plátcem, lze tak učinit pouze po jeho předchozím souhlasu. Pokud plátce přijal před uskutečněním zdanitelného plnění úplatu, ze které mu nevznikla povinnost přiznat daň, stanoví se při uskutečnění zdanitelného plnění základ daně podle § 36."*

Je tedy zřejmé, že opět nedošlo k výrazné změně.

V případě pozemků, jejichž dodání je osvobozeno od daně podle § 55a zákona o DPH, i v případě vybraných nemovitých věcí, jejichž dodání je osvobozeno od daně podle § 56 zákona o DPH, zůstává zachována volba zdanění (viz § 55a odst. 4 zákona o DPH a § 56 odst. 8 zákona o DPH). Jde o možnost osoby, která uskutečňuje plnění, zvolit, že se jedná o plnění zdanitelné.

Forma souhlasu není v zákoně o DPH stanovena. Může se tak jednat o souhlas ústní, písemný i tzv. konkludentní. Nejvhodnější je však zakotvení souhlasu příjemce do smluvní dokumentace. Dále je třeba zdůraznit, že volba zdanění představuje pouze rozhodnutí poskytovatele plnění o tom, že plnění, které by jinak bylo osvobozeno od daně, je plněním zdanitelným. Volba zdanění však sama o sobě ještě neznamená, že osobou povinnou přiznat daň je poskytovatel plnění. Tou může být v konkrétním případě poskytovatel plnění (prodávající) nebo příjemce plnění (kupující), a to podle příslušných ustanovení § 108 zákona o DPH (např. ve vazbě na § 92d zákona o DPH).

Ustanovení § 92d zákona o DPH stanoví, že v případě dodání nemovité věci s využitím volby zdanění použije plátce režim přenesení daňové povinnosti v tuzemsku. Osobou povinnou přiznat daň je v takovém případě v souladu s § 108 odst. 4 písm. a) zákona o DPH příjemce plnění.

S ohledem na uvedené je tak možné uzavřít, že i když by se mělo jednat o plnění osvobozené od DPH, tak se obec se společností ČEZ mohly odchýlit a rozhodnout o uplatnění DPH u prodeje pozemku, přičemž bychom spatřovali, že k tomuto došlo, když je v kupní smlouvě ujednáno, že ke kupní ceně bude DPH připočteno (že se obec rozhodla DPH uplatnit a společnost ČEZ s tímto souhlasila, když kupní smlouvu uzavřela).

Závěrem lze uvést, a to bez ohledu na to, jakou povahu bude mít převáděný pozemek (zda se bude jednat o dodání pozemku, nebo vybrané nemovité věci), že by toto mělo být osvobozeno od DPH, pakliže však došlo k dohodě, že bude DPH uplatněno, tak by měla být daň odvedena (jedná se o volbu zdanění). Jestliže však nebudete spatřovat, že by ujednání smlouvy bylo dohodou, tak se daň odvádět nebude (fakturace tedy bude bez DPH).

V případě jakýchkoliv dotazů, či nejasností jsem Vám samozřejmě k dispozici.

S pozdravem

advokát