



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Karly Cháberové a soudců Jana Kratochvíla a Štěpána Výborného v právní věci

žalobce: **T. S.**
bytem
zastoupený advokátem JUDr. Petrem Vaňkem
sídlem Na Poříčí 12, Praha 1

proti
žalovanému: **Odvolací finanční ředitelství**
sídlem Masarykova 427/31, Brno

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 6. 2. 2015, č.j.: 6774/15/5200-10422-705050,

t a k t o :

- I. Žaloba se **z a m í t á .**
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

1. Žalobce podal u Městského soudu v Praze žalobu, kterou se domáhal zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 6. 3. 2015, č.j.: 6774/15/5200-10422-705050, kterým bylo zamítnuto

Shodu s prvopisem potvrzuje: M. V.

jeho odvolání proti rozhodnutí Finančního úřadu pro hl. m. Prahu ze dne 19. 4. 2013, č.j.: 2300703/13/2002-24801-108447, a kterým bylo toto rozhodnutí o doměření daně z příjmů fyzických osob za zdaňovací období roku 2010 a uložení povinnosti uhradit penále potvrzeno.

2. Ze správního spisu, který byl soudu předložen, vyplývá, že žalobce na základě kupní smlouvy ze dne 20. 12. 2005 pořídil nemovitost č.p. ... od společnosti TJ PRAGA. Předmětem prodeje byla nemovitost se všemi součástmi a příslušenstvím bez pozemku. Prodejní cena této nemovitosti činila 900 000 Kč. Právní účinky vkladu nastaly ke dni 22. 12. 2005. V katastru nemovitostí bylo jako způsob využití budovy uvedeno „bydlení“.
3. Tuto nemovitost daňový subjekt následně prodal na základě kupní smlouvy ze dne 8. 6. 2010. Dohodnutá prodejní cena dle kupní smlouvy činila 12 600 000 Kč, právní účinky vkladu nastaly dne 28. 6. 2010. Ohledně způsobu využití budovy bylo v katastru nemovitostí uvedeno „bydlení“.
4. Správce daně provedl u žalobce kontrolu daně z příjmů fyzických osob za zdaňovací období 2009 a 2010. Ve zprávě o kontrole daně z příjmů fyzických osob za zdaňovací období roku 2009 je mimo jiné uvedeno, že byl zjišťován i poměr podlahové plochy jak byla žalobcem v předmětné nemovitosti využívána pro podnikání a pro osobní potřebu. Podle zjištění a údajů uvedených samotným žalobcem správce daně dospěl k závěru, že žalobce užíval pro osobní potřebu celkem 110 m², což představuje 30,73 % z celkové plochy nemovitosti.
5. Pokud se jedná o kontrolní zjištění za zdaňovací období roku 2010, k tomuto časovému období je ve zprávě o kontrole mimo jiné uvedeno, že zdanitelné příjmy žalobce vykazoval jako příjmy z hostinské činnosti, resp. příjmy z prodeje teplých a studených jídel, nápojů, občerstvení, pečiva, mraženého zboží a dalšího sortimentu v provozovně KUŽELNA. V rámci prováděné kontroly žalobce rovněž vysvětlil, že pronajímal kuželkářskou dráhu pro různé soutěže, na objednávku pro stálé klienty a že občas docházelo k pronájmu objektu k různým školením. V další části se pak zpráva o kontrole zabývá daňovým dopadem prodeje předmětné nemovitosti. Při porovnání právních účinků vkladu při koupi nemovitosti, které nastaly ke dni 22. 12. 2005, a při jejím následném prodeji, kdy právní účinky nastaly ke dni 28. 6. 2010, vyhodnotil správce daně tento časový test tak, že nebyla splněna podmínka uvedená v § 4 odst. 1 písm. b/ zákona o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o daních z příjmů), kdy se osvobození od daně vztahuje na příjmy z prodeje nemovitostí, bytů a nebytových prostor, přesáhne-li doba mezi nabytím a prodejem pět let. Ve zprávě o kontrole jsou rovněž uvedeny obsahy znaleckých posudků vypracovaných znalci S. a Ing. K., ze kterých vyplývá, že zařídění nemovitosti bylo oběma znalci provedeno pro účely ocenění jako budova pro sport, resp. budova občanské vybavenosti, objekt pro sportovní užití. Správce daně poznatky získané v průběhu kontroly vyhodnotil tak, že daňový subjekt neprokázal, že předmětný objekt lze užívat jako rodinný dům, resp. objekt k bydlení. Zápis v katastru nemovitostí není důkazním prostředkem, že se o takový objekt jedná. Správce daně rovněž nesouhlasil s názorem žalobce, že jsou splněny podmínky pro osvobození z toho důvodu, že bydlel dva roky v nemovitosti určené k bydlení. Konstatoval, že bylo prokázáno, že se jedná o nebytové prostory. Příjmy z prodeje nebytového prostoru jsou osvobozeny, pokud doba mezi nabytím a prodejem nebytového prostoru přesáhla pět let. V uvedeném případě časový test nebyl splněn. Vzhledem k tomu, že daňový subjekt příjem získaný prodejem nemovitosti nezdanil daní z příjmů fyzických osob, dojde

ke zvýšení zdanitelných příjmů při dodatečném vyměření daně. Na straně příjmů bude započítána částka 12 600 000 Kč, do výdajů pak částka 900 000 Kč představující kupní cenu nemovitosti, která nebyla odepisována.

6. Zpráva o kontrole byla se žalobcem projednána dne 26. 3. 2013. Vzhledem k tomu, že ji žalobce odmítl převzít z důvodu nesouhlasu s jejím obsahem, byla mu zaslána a doručena dne 9. 4. 2013. Na základě výsledku kontroly byl pak Finančním úřadem pro hl. m. Prahu vydán dne 19. 4. 2013 dodatečný platební výměr na daň z příjmů fyzických osob za zdaňovací období 2010 pod č.j.: 2300703/13/2002-24801-108447, kterým byla žalobci doměřena daň z příjmů fyzických osob ve výši 1 755 060 Kč a byla mu uložena povinnost uhradit penále z doměřené daně ve výši 351 012 Kč.
7. Proti tomuto dodatečnému platebnímu výměru podal žalobce odvolání, o kterém bylo rozhodnuto napadeným rozhodnutím tak, že Odvolací finanční ředitelství odvolání zamítlo a dodatečný platební výměr potvrdilo. V odůvodnění rozhodnutí žalovaný zrekapituloval dosavadní průběh řízení, popsal jednotlivé výzvy, kterými byl žalobce vyzýván k prokázání skutečností uvedených v daňovém tvrzení. Žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí uvedl obsah jednotlivých podání, příp. výpovědí žalobce, jak byly učiněny v průběhu daňové kontroly. Pokud se jedná o charakter a způsob využití nemovitosti, k této otázce žalovaný uvedl, že si správce daně vyžádal zprávu od katastrálního úřadu a že z předložených informací vyplývá, že dne 15. 2. 1988 bylo vydáno odborem výstavby Obvodního národního výboru v Praze 2 kolaudační rozhodnutí, kterým se povoluje užívání stavby – vybudování šaten a rekonstrukce kulečnickové dráhy v kuželně ... Toto kolaudační rozhodnutí bylo předloženo Katastrálnímu úřadu Praha – město se žádostí o zapsání budovy kuželny do katastru nemovitostí (žádost podaná sekretářem TJ Praga ze dne 10. 5. 2000). Dále byla předložena žádost o zápis čísla popisného a orientačního na budovu pod ... v k.ú. Nové město, Praha 2, která byla vyřízena odborem občanskosprávních agend Magistrátu hl. m. Prahy dne 13. 4. 2005 tak, že objektu bylo určeno č.p. Žalovaný pak v odůvodnění napadeného rozhodnutí dále poukázal na to, že Katastrální úřad pro hl. m. Prahu dne 23. 4. 2013 pod sp.zn. OR-482/2013-101 vyznačil podle § 8 odst. 4 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“), opravu údajů v katastru nemovitostí tak, že v souboru popisných informací na LV ... opravil u budovy č.p. ... způsob využití z „bydlení“ na správné „stavba občanského vybavení“. V průběhu odvolacího řízení odvolací orgán prováděl dokazování ohledně skutečnosti uváděné odvolatelem, že finanční prostředky z prodeje kuželny použil na pořízení jiné nemovitosti k bydlení v L. Jako svědkyně byla vyslechnuta L. H. , a to k prokázání toho, že v předmětné nemovitosti v P. 2 žalobce bydlel. Svědkyně vypověděla, že v nemovitosti bydlela spolu se žalobcem, využívali dvě ložnice, obytnou část, kuchyň. Sociální zařízení a šatny využívali spolu s hosty. Děti bydlely v ložnici, druhá ložnice byla využívána jako obývací pokoj. Kuželárna byla využívána dvakrát týdně, někdy ale došlo k tomu, že za celý měsíc žádná akce nebyla. Hosté využívali hlavní místnost a WC, místnůstky za kuchyní a jídelním koutem, kde byly šatničky; v těchto šatnách měli své skříně i žalobce se svědkyní. Objekt sloužil ke kuželářským akcím a hlavně k bydlení. Byt v L. pak byl pořízen z prostředků za prodej objektu v P. 2 a z těchto prostředků byl také rekonstruován.
8. Odvolací orgán dále poukázal na to, že správce daně částečně odvolání daňového subjektu vyhověl a zohlednil výdaje vztahující se k dílčímu základu daně podle § 10 zákona o daních

z příjmu v částce 716 534 Kč (částka 378 000 Kč představující úhradu daně z převodu nemovitosti v P. 2 a částka 338 534 Kč představující výdaje vynaložené na opravu této nemovitosti).

9. V další části odůvodnění napadeného rozhodnutí se odvolací orgán zabýval odvolacími námitkami žalobce, který měl za to, že prokázal, že příjem z prodeje objektu v P. 2 je osvobozen od daně dle § 4 odst. 1 písm. a/ zákona o daních z příjmů, neboť v objektu před jeho prodejem bydlel a tento naplňoval znaky rodinného domu dle vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, a způsob využití tohoto objektu byl zapsán na listu vlastnictví příslušného katastrálního úřadu. Odvolatel dále namítl, že se správce daně nevypořádal se znaleckým posudkem vypracovaným Ing. K., který posoudil předmětný objekt jako pro bydlení a charakterizoval jej jako rodinný dům s příslušenstvím. Odvolatel měl v odvolání rovněž za to, že je splněna podmínka pro osvobození od daně uvedená v § 4 odst. 1 písm. u/ zákona o daních z příjmů, neboť finanční prostředky z prodeje tohoto objektu použil na vlastní bytovou potřebu (byt v L.).
10. K těmto námitkám odvolací orgán uvedl, že předmětem kupní smlouvy, kterou odvolatel uzavřel se společností TJ PRAGA, je „kuželna na parc.č. ...“. Na LV ... i LV ... pak byl objekt charakterizován způsobem využití – bydlení. Odvolatel měl v objektu v P. 2 nahlášenou provozovnu již od 1. 9. 2003, a to k činnostem: zahradnická výroba, koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, a od 1. 10. 2003 k provozování hostinské činnosti. V letech 2009 a 2010 pak odvolatel deklaroval, že předmětem jeho podnikatelské činnosti byla hostinská činnost v provozovně Kuželkářský klub s kuželkářskou dráhou (objekt ...). Prostory využíval jak pro bydlení, tak pro podnikatelskou činnost. Odvolací orgán se tedy zaměřil na posouzení toho, zda předmětný objekt je rodinným domem či nikoliv. Odcitoval ust. § 2 písm. a/ bod 2. vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ze kterého vyplývá, že rodinný dům představuje stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Podle kolaudačního rozhodnutí ze dne 15.2.1988 bylo povoleno užívání stavby, a to vybudování šaten a rekonstrukce kulečnickové dráhy v kuželně TJ Praga. Z tohoto kolaudačního rozhodnutí je tedy třeba dovodit, že se jím povoluje užívání stavby k určenému účelu a že předmětný objekt není stavbou rodinného domu a zároveň ani jinou stavbou určenou k bydlení. Na základě předmětného kolaudačního rozhodnutí byl objekt prokazatelně určen pro sportovní využití. Odvolací orgán nerozporuje tvrzení odvolatele, že v předmětném objektu skutečně bydlel. Z výsledků místního šetření vyplývá, že dispoziční řešení stavby ale odpovídá objektu pro sportovní využití – dvě dráhy pro kuželky se zázemím, které tvoří společenská místnost, sociální zařízení, šatny a bar s kuchyňkou. Skutečnost, že některé prostory byly využívány k osobní potřebě a k bydlení odvolatele, nemění nic na závěru, že objekt byl dispozičně navržen jako kuželna se zázemím. To vyplývá ostatně i z poměru plochy využívané pro samotné bydlení odvolatele a jeho rodiny a plochy využívané v souvislosti s provozem kuželkářské dráhy. Zjištění ohledně rozsahu užívání k jednotlivým účelům lze dovodit z výsledků místního šetření a z uznání výdajů souvisejících s provozováním živnosti a s provozem předmětného objektu. Odvolací orgán poukázal na to, že katastrální úřad následně zjistil rozdíl v zápise způsobu využití budovy č.p. x na listu vlastnictví a v nabývacích listinách, proto provedl opravu chyby v katastru nemovitostí a jako způsob užití je do katastru nyní zapsán údaj „stavba občanského vybavení“. Způsob využití objektu v dřívější době byl evidován chybně. Odvolací orgán dále při řešení této odvolací námitky odkázal na obsah kupní smlouvy uzavřené mezi TJ Praga a odvolatelem, ve které

objekt nebyl z hlediska užití blíže specifikován, ale podle textu kupní smlouvy je odkazováno na znalecký posudek vypracovaný soudním znalcem Ing. U. a cenu předmětné nemovitosti, která je označena jako objekt kuželny s příslušenstvím. Podle znaleckého posudku se jedná o budovu s účelem užití jako tělocvična, v popisu budovy je uvedeno, že obsahuje dvoudráhu se stavěcí, hlediště, klubovnu, šatny a sociální zařízení. Ve zmiňované kupní smlouvě se odvolatel jako nabyvatel zavázal formou věcného břemene po dobu pěti let umožnit bezplatné používání kuželny a šaten pro potřeby oddílu kuželek. Odvolatel tedy s ohledem na tyto listiny a jejich obsah nemohl mít pochybnost o tom, že se nejedná o stavbu rodinného domu ani o jinou stavbu určenou k bydlení, ale že se jedná o objekt určený pro sportovní využití. V návrhu na zápis vkladu vlastnického práva k nemovitosti ostatně sám odvolatel uvedl, že předmětem smlouvy je kuželna na parcele č. ... v k.ú. x. Odvolací orgán tedy tuto skutečnost vyhodnotil stejně jako správce daně s tím, že předpokladem pro vznik nároku na osvobození příjmů od daně dle § 4 odst. 1 písm. a/ zákona o daních z příjmů je, aby se jednalo o rodinný dům. Tato podmínka v daném případě naplněna nebyla, objekt nelze považovat za stavbu rodinného domu, a nebyla tedy splněna podmínka pro osvobození příjmů od daně dle § 4 odst. 1 písm. a/ zákona o daních z příjmů.

11. Pokud se jedná o osvobození příjmů od daně dle § 4 odst. 1 písm. b/ zákona o daních z příjmů, zde odvolací orgán konstatoval, že právní účinky vkladu při pořízení objektu nastaly ke dni 22. 12. 2005 a právní účinky vkladu při následném prodeji nastaly 28. 6. 2010, nebyla tedy splněna podmínka pro osvobození příjmu od daně ani dle uvedeného ustanovení, tedy doba pěti let mezi nabytím a prodejem předmětného objektu.
12. Správce daně dle odvolacího orgánu postupoval v souladu se zákonem, jestliže na základě provedené kontroly zvýšil příjmy za rok 2010 dle § 10 odst. 1 písm. b/ zákona o daních z příjmů o 12 600 000 Kč, neboť tuto částku odvolatel obdržel za prodej objektu. Tyto příjmy, jak bylo uvedeno shora, nepodléhaly osvobození od daně. Za výdaje pak v souladu s § 10 odst. 5 zákona o daních z příjmů správce daně uznal částku 900 000 Kč představující cenu, za kterou nabyvatel předmětný objekt nabyt, a dále byly zohledněny jako výdaje částky týkající se úhrady daně z převodu předmětné nemovitosti a vynaložené na opravu nemovitosti, a to v celkové výši 716 534 Kč.
13. Dle názoru odvolacího orgánu se odvolatel nemůže odvolávat na to, že spoléhal na evidovaný údaj v katastru nemovitostí o způsobu užití předmětné nemovitosti s tím, že se jedná o údaj významný pro daňové účely (§ 1 odst. 2 zák. č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a § 3 písm. b/ katastrálního zákona). Dle § 20 katastrálního zákona jsou závaznými údaji v katastru parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti a název a geometrické určení katastrálního území. Údaje o způsobu využití stavby nejsou mezi vyjmenovanými údaji závaznými pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených katastrem. Z tohoto důvodu nelze z nesprávného zápisu způsobu užití nemovitosti na listu vlastnictví usuzovat, že nemovitost mohla být tímto způsobem užívána. Po dobu vlastnictví nemovitosti odvolatelem byl účel užití předmětného objektu v katastru nemovitostí evidován chybně. Naopak stavba byla užívána v souladu s kolaudačním rozhodnutím. Pokud by mělo dojít ke změně z hlediska stavebních zákonů v užívání stavby, musela by tato změna podléhat ohlášení stavebního úřadu. Na posouzení věci nemůže nic změnit ani nové ust. § 980 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). V daném případě nebylo sporu o vlastnickém právu k objektu, tento

úkon, tj. prodej společností TJ Praga, byl i správně zapsán do katastru nemovitostí, kde byl odvolatel veden jako vlastník. V daném případě je spor o způsob užití dané věci, nikoliv o vlastnictví, které nebylo zpochybněno. Z tohoto důvodu není námitka odvolatele s odkazem na nové ustanovení občanského zákoníku relevantní.

14. Ke znaleckému posudku vypracovanému Ing. K., kde objednatelem byl odvolatel, odvolací orgán uvedl, že na titulní straně tohoto znaleckého posudku se sice uvádí, že se jedná o posudek o ceně rodinného domu č.p. ... s příslušenstvím, ovšem jedná se o označení, které je citací informací o budově. Soudní znalec oceňuje předmětný objekt jako kuželnu se zázemím. Odvolací orgán odkázal na ust. § 9 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“), podle kterého se pro účely oceňování posuzuje stavba podle účelu užití, přičemž se vychází z účelu užití stavby uvedeného v kolaudačním rozhodnutí. V případě nesouladu mezi účelem uvedeným v kolaudačním rozhodnutí a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného účelu užití. Jak vyplývá z předmětného znaleckého posudku, kolaudační rozhodnutí není zmíněno mezi podklady pro vypracování tohoto posudku. Znalec vycházel ze skutečného užití stavby, přičemž si byl vědom, že účel stavby evidovaný v katastru je odlišný. Tím jednoznačně vyloučil, že by předmětný objekt byl rodinným domem, příp. objektem k bydlení. Znalec objekt oceňuje jako kuželnu se zázemím a předmětnou nemovitost popisuje jako budovu občanské vybavenosti a u zatřídění budovy pro potřeby ocenění uvádí „E. budovy pro sport“. Znalecký posudek tedy neprokazuje, že objekt byl stavbou rodinného domu nebo jinou stavbou určenou k bydlení.
15. Odvolací orgán dále poukázal na obsah znaleckého posudku vypracovaného soudním znalcem panem S., kde objednavatelem byl také odvolatel. Jedná se o znalecký posudek o ceně předmětné nemovitosti za účelem jejího prodeje, ve kterém je budova označena jako budova pro sport č.p. x – kuželnárna s příslušenstvím. I v tomto posudku je nemovitost popisována jako budova pro sport. U zatřídění budovy pro potřeby ocenění je uvedeno „E, budovy pro sport“.
16. Pokud se jedná o námitku odvolatele, že nebylo využito ust. § 4 odst. 1 písm. u/ zákona o daních z příjmů, k tomu odvolací orgán uvedl, že nerozporuje skutečnost, že odvolatel v objektu ..., P. 2, bydlel před pořízením i po prodeji tohoto objektu, že v roce 2010 pořídil byt v L. a že finanční prostředky, které obdržel za prodej objektu v P. 2, použil na pořízení a opravu tohoto bytu. Jestliže však odvolatel nebydlel v rodinném domě či jiné stavbě určené k bydlení, nepřichází v úvahu ani aplikace ust. § 4 odst. 1 písm. u/ zákona o daních z příjmů.
17. Proti shora uvedenému rozhodnutí žalovaného podal žalobce v zákonné lhůtě žalobu, ve které vznesl námitku prekluze s odkazem na ust. § 48 odst. 1 a 3 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen daňový řád). Uvedl, že daňová kontrola daně z příjmů fyzických osob za zdaňovací období roku 2009 a 2010 byla zahájena 2. 4. 2011. Pokračování kontroly je pak zaznamenáno v protokolech o ústním jednání ze dne 12. 4. 2011 a 31. 5. 2011. Výzva k podání dodatečného daňového tvrzení k dani z příjmů fyzických osob podle § 145 odst. 2 daňového řádu pak byla vydána 30. 9. 2011. Dle žalobce i s přihlédnutím k přechodnému ustanovení v § 264 odst. 4 daňového řádu při porovnání roku zahájení daňové kontroly a výzvy k podání dodatečného daňového přiznání musela lhůta skončit nejpozději dne 31. 12. 2014. Napadené rozhodnutí je však datováno až dnem 6. 3. 2015 a doručeno bylo až 12. 3. 2015. Odvolací řízení tedy za rok 2010 mělo být po 31. 12. 2014 zastaveno.

18. V další části žaloby se žalobce věnoval existenci důvodů pro přiznání osvobození od daně z příjmů dle § 4 odst. 1 písm. a/ zákona o daních z příjmů. Zdůraznil, že správní orgány nepopírají, že ve zdaňovacím období 2010 v objektu bydlel. Stěhoval se do něho z důvodu práce, bydlel v něm po celou dobu až do prodeje a za příjmy z prodeje pořídil bytovou náhradu. Nejednalo se tedy o žádné spekulativní jednání. Pokud se jedná o vymezení pojmu rodinného domu vyhláškou č. 501/2006 Sb., k tomu žalobce uvedl, že rozsah podlahové plochy předmětné nemovitosti uvedený ve zprávě o kontrole a zjištěný dle správce daně při místním šetření, je svévolně určený, žalobce naopak dokládal, že užívá více než 50 % celkové plochy pro bydlení, a tedy že je splněna podmínka vyhlášky č. 501/2006 Sb. a že se v daném případě jednalo o bydlení v rodinném domku. Žalobce vyslovil nesouhlas s hodnocením věci správcem daně, který vycházel z toho, že zápis o způsobu využití stavby v katastru nemovitostí není závazným údajem. Žalobce odkázal na § 3 písm. b/ katastrálního zákona s tím, že katastr obsahuje údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru. U údaje o využití, tedy že objekt je objektem bydlení, nejde o závazný údaj pro právní úkony týkající se nemovitosti, ale o údaj významný pro daňové účely, a to nejen kvůli osvobození od daně z příjmů fyzických osob, ale i kvůli dani z nemovitosti. Navíc tento údaj umožňuje propojení i s jinými informačními systémy. Žalobce spoléhal na údaj v katastru nemovitostí, v objektu bydlel po dobu delší než dva roky před jeho prodejem a jednoznačně se na něj tedy vztahuje osvobození od daně z příjmů fyzických osob podle § 4 odst. 1 písm. a/ zákona č. 586/1992 Sb. Následná oprava chyby katastrálním úřadem nemůže mít pro žalobce účinky k době, kdy objekt nabyt. Žalobce neměl k dispozici kolaudační rozhodnutí a nepochyboval o údajích zapsaných v katastru nemovitostí. Skutečnost, že žalobce objekt užíval k bydlení a že takto byl objekt zapsán v katastru nemovitostí, nevylučuje ani znalecký posudek Ing. M. K. Úmyslem žalobce bylo v objektu bydlet, skutečným obsahem jeho jednání bylo pořídit objekt k bydlení a k podnikání. Správce daně spekulativně vytvořil nepravdivý poměr mezi plochou k bydlení a k podnikání a z toho vyšlo vyhodnocení, že se nejedná o objekt, který lze užívat k bydlení. Tuto námitku žalobce uzavřel s tím, že správní orgány dospěly k nesprávnému názoru, že nelze osvobození dle § 4 odst. 1 písm. a/ zákona o daních z příjmů uplatnit.
19. K dalšímu důvodu pro přiznání osvobození, vyplývajícímu z ustanovení § 4 odst. 1 písm. b/ zákona o daních z příjmů, žalobce uvedl, že kupní smlouva mezi TJ Praga jako prodávajícím a žalobcem jako kupujícím byla uzavřena již 20. 6. 2005 a tentýž den žalobce zaplatil kupní cenu. Od tohoto dne byly tedy strany vázány svým projevem vůle. Návrh na vklad byl rozhodnutím Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu ze dne 2. 12. 2005 původně zamítnut proto, že v kupní smlouvě nebylo označeno číslo popisné nemovitosti. Tato absence však nečinila kupní smlouvu nesrozumitelnou a předmět prodeje nemohl být zaměněn s jakýmkoli jiným. Žalobce vyslovil názor, že podmínky pro osvobození nelze v tomto případě posuzovat podle právních účinků nabytí a pozbytí vlastnického práva k objektu. Smyslu úpravy lépe odpovídá doba od faktického zaplacení a předání objektu do doby jeho prodeje. Skutečným úmyslem žalobce a TJ Praga bylo uzavřít kupní smlouvu s účinky od 20. 6. 2005 a obě smluvní strany se tak od počátku chovaly. Z uvedených skutečností žalobce dovodil, že v daném případě byl splněn i osvobozovací důvod dle § 4 odst. 1 písm. b/ zákona o daních z příjmů. Věc byla správními orgány posouzena nesprávně.

20. Dále žalobce uvedl, že v daném případě existoval důvod pro osvobození od daně vyplývající z § 4 odst. 1 písm. u/ zákona o daních z příjmů. Žalobce zdůraznil, že v objektu bydlel po dobu delší než dva roky a prokázal, že pořídil za peníze z prodeje objektu bytovou náhradu. I kdyby tedy žalobce v objektu soustavně nebydlel, byl by zde dán osvobozovací důvod podle § 4 odst. 1 písm. u/ zákona o daních z příjmů.
21. Žalovaný ve vyjádření k žalobě nejprve zopakoval průběh daňového řízení a zopakoval závěry uvedené v odůvodnění napadeného rozhodnutí s tím, že námitky vznesené žalobcem v žalobě jsou obdobné, jako byly v odvolání proti dodatečnému platebnímu výměru. Žalovaný zdůraznil, že mezi účastníky není sporné, že žalobce v objektu ..., kde provozoval svou podnikatelskou činnost, zároveň i bydlel. Ohledně objektivního zjištění ve věci účelu užití objektu je však třeba vycházet z toho, že tento byl dispozičně navržen jako kuželná se zázemím podle dokumentace a podle kolaudačního rozhodnutí příslušného stavebního úřadu. Kolaudačním rozhodnutím bylo povoleno užívání stavby – vybudování šaten a rekonstrukce kulečnickové dráhy v kuželně TJ Praga. Žádné stavební úpravy, které by změnilly dispoziční řešení tak, aby se jednalo o rodinný dům nebo aby v části stavby byly splněny podmínky pro prostory určené k bydlení, provedeny nebyly. Místním šetřením bylo ověřováno, v jakém poměru je plocha využívána pro osobní potřebu a v jakém pro podnikatelskou činnost. To, že se nejednalo o rodinný dům, lze dovodit i z uzavřené kupní smlouvy s TJ Praga ze dne 20. 12. 2005 (články II. a VII. kupní smlouvy). Rovněž znalecké posudky při oceňování vycházejí z charakteru budovy jako objektu určeného pro sportovní využití. Na posouzení charakteru objektu nemůže mít vliv údaj evidovaný v katastru nemovitostí o způsobu užití předmětné nemovitosti, který navíc neodpovídal předloženému kolaudačnímu rozhodnutí. Jestliže žalobce nebydlel v objektu určeném k bydlení, nemůže přicházet v úvahu ani využití ust. § 4 odst. 1 písm. u/ zákona č. 586/1992 Sb., neboť toto ustanovení se vztahuje na příjmy z prodeje rodinného domu.
22. K námitce prekluze žalovaný uvedl, že k zahájení daňové kontroly, což je úkon mající za následek běh nové tříleté lhůty pro vyměření daně, nedošlo dne 2. 4. 2011, jak je chybně uvedeno v záhlaví protokolu č.j. 99625/12/002933106219, neboť k zahájení daňové kontroly došlo dne 2. 4. 2012. V protokolu se jedná o chybu v psaní a sám žalobce se tohoto ústního jednání účastnil a podpisem datovaným dnem 2. 4. 2012 protokol o zahájení daňové kontroly podepsal a převzal. Již z čísla jednacího je zřejmé, že byl protokol sepsán v roce 2012. Pokud došlo k chybám v číslech jednacích protokolů o ústním jednání ve dnech 12. 4. 2012 a 31. 5. 2012, tyto chyby byly následně opraveny rozhodnutími o opravě zřejmých omylů. Daňová kontrola byla tedy zahájena protokolem ze dne 2. 4. 2012 a posledním dnem lhůty pro vyměření daně tedy byl den 2. 4. 2015. Žalobou napadené rozhodnutí bylo vydáno před uplynutím této lhůty. Námitka prekluze tedy není důvodná.
23. Při jednání zástupce žalobce zdůraznil, že v daném případě jde zejména o nesprávné posouzení existence podmínek umožňujících osvobození od daně z příjmů fyzických osob vyplývajících z ustanovení § 4 odst. 1 písm. a/ a písm. u/ zákona o daních z příjmů. V daném případě je třeba předmětný objekt posuzovat z hlediska předpisů vymezujících pojem „rodinný dům“ pro účely soukromého práva. Jednalo se o stavbu pro bydlení a žalobce prokázal, že více než polovina podlahové plochy objektu je užívána za tímto účelem. Dále ve prospěch žalobce je třeba brát v úvahu i zapsaný způsob užití v katastru nemovitostí, kdy objekt byl zapsán jako objekt pro bydlení. Rozhodující pro posouzení celé záležitosti je pak i faktický stav, kdy bylo jednoznačně prokázáno, že žalobce

v objektu bydlel. Za takové situace je potom závěr správce daně i žalovaného o tom, že podmínky pro osvobození od daně z příjmů dány nebyly, nesprávný. K dotazu soudu poté, kdy bylo poukázáno na chybné datum v protokolu o zahájení daňové kontroly, zástupce žalobce sdělil, že na námitce prekluze, respektive na jejím vypořádání netrvá. Z důvodů uvedených v žalobě pak navrhl, aby soud napadené rozhodnutí zrušil, věc žalovanému vrátil k dalšímu řízení a žalobci přiznal náhradu nákladů řízení. Zástupkyně žalovaného s odkazem na odůvodnění napadeného rozhodnutí a na vyjádření k žalobě zdůraznila, že v průběhu řízení bylo jednoznačně prokázáno, že předmětná nemovitost není rodinným domem. Navrhla zamítnutí žaloby jako nedůvodné.

24. Městský soud v Praze na základě žaloby v rozsahu žalobních bodů, kterým je vázán, přezkoumal napadené rozhodnutí včetně řízení, které jeho vydání předcházelo, a dospěl k závěru, že žaloba nebyla podána důvodně. Podle § 75 odst. 1 s. ř. s. při přezkoumání rozhodnutí vychází soud ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu.
25. V daném případě žalobce na základě kupní smlouvy ze dne 8. 6. 2010 prodal nemovitost č.p.... na adrese ..., P. 2, za dohodnutou prodejní cenu ve výši 12 600 000 Kč. Právní účinky vkladu nastaly dne 28. 6. 2010. Tuto nemovitost žalobce nabyl do vlastnictví za částku 900 000 Kč na základě kupní smlouvy ze dne 20. 12. 2005 s tím, že účinky vkladu nastaly ke dni 22. 12. 2005.
26. Podle § 3 odst. 1 písm. e/ zákona o daních z příjmů předmětem daně z příjmů fyzických osob jsou ostatní příjmy, tj. příjmy uvedené v § 10 tohoto zákona.
27. Podle § 10 odst. 1 písm. b/ zákona o daních z příjmů ostatními příjmy, při kterých dochází ke zvýšení majetku, pokud nejde o příjmy podle §§ 6 – 9, jsou zejména příjmy z převodu vlastní nemovitosti, bytu nebo nebytového prostoru nebo spoluvlastnického podílu na nich s výjimkou uvedenou v § 4.
28. Podle § 4 odst. 1 písm. a/ zákona o daních z příjmů, ve znění platném v rozhodném zdaňovacím období, od daně jsou osvobozeny příjmy z prodeje rodinného domu, bytu včetně podílu na společných částech domu, nebo spoluvlastnického podílu včetně souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště nejméně po dobu dvou let bezprostředně před prodejem. Obdobně se postupuje také u příjmů z prodeje rodinného domu, bytu včetně podílu na společných částech domu, nebo spoluvlastnického podílu včetně souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště bezprostředně před prodejem po dobu kratší dvou let a použije-li získané prostředky na uspokojení bytové potřeby.
29. V daném případě dle názoru soudu zjištěné skutečnosti žalovaný vyhodnotil v souladu se zákonem. Závěr, že podmínky pro osvobození podle shora citovaného ustanovení zákona naplněny nebyly, neboť předmětem převodu a tedy důvodem získání příjmů nebyl rodinný dům, je správný. Byť nemovitost byla v katastru nemovitostí zapsána se způsobem využití „bydlení“, tento zápis z ní rodinný dům neučinil. Dle názoru soudu je třeba vycházet z kolaudačního rozhodnutí založeného ve správním spise, což také správní orgány učinily. Z tohoto kolaudačního rozhodnutí je jednoznačné, že bylo povoleno užívání kuželny včetně zrekonstruovaných šaten. Závěr o tom, že způsob využití byl pro sportovní účely, tj. pro provoz kuželekářských drah a pro zázemí pro tento sport, lze dovodit i z toho, jakým způsobem byla nemovitost uspořádána. Samotný fakt, že žalobce v objektu užíval dvě místnosti, které nesloužily provozu kuželekářských drah, jako ložnice,

nečiní z objektu rodinný dům. K tomu je třeba také uvést, že z obsahu správního spisu nelze dovodit, že by žalobce pro své soukromé užívání měl k dispozici více než 50 % podlahové plochy objektu. V tomto směru lze odkázat na znalecké posudky, které jsou založeny ve správním spise, i na protokol z místního šetření a zejména na výpověď svědkyně, kdy z těchto podkladů je jednoznačně zřejmé, že většina místností byla užívána žalobcem spolu s uživateli kuželkářských drah, tedy že se nejednalo o výlučné užívání k bydlení, naopak tyto prostory sloužily pro provoz kuželkářských drah, tedy v podstatě pro podnikatelskou činnost žalobce, který v těchto prostorách mimo jiné provozoval hostinskou činnost. Proti poměru užívání podlahové plochy, jak byl správcem daně vymezen v protokolu o místním šetření v rámci daňové kontroly za zdaňovací období roku 2009, se žalobce nikterak nevymezoval. Dle názoru soudu je také třeba poukázat na následný postup katastrálního úřadu, který opravil chybný údaj ohledně způsobu využití poté, kdy dospěl k závěru, že zapsaný způsob využití bydlení neodpovídá listinám, které byly katastrálnímu úřadu předloženy.

30. Na základě všech shora uvedených skutečností je třeba mít za to, že podmínka vyplývající z § 4 odst. 1 písm. a/ zákona o daních z příjmů nemohla být v případě žalobce naplněna bez ohledu na to, jak dlouho fakticky v předmětné nemovitosti bydlel. Za této situace poté také ani není rozhodné, zda a jakým způsobem využil příjem získaný prodejem nemovitosti, že si tedy za takto získanou částku pořídil jiné bydlení. Pokud žalobce poukazoval v žalobě na § 4 odst. 1 písm. u/ zákona o daních z příjmů, toto ustanovení upravuje zcela odlišnou situaci, ke které v daném případě vůbec nedošlo.
31. Pokud se jedná o osvobození od daně podle § 4 odst. 1 písm. b/ zákona o daních z příjmů, kde je stanoveno, že od daně jsou osvobozeny příjmy z prodeje nemovitostí neuvedených pod písmenem a/, přesáhne-li doba mezi nabytím a prodejem dobu pěti let, zde nebyla splněna podmínka trvání vlastnictví pěti let. Jak bylo uvedeno shora, účinky vkladu kupní smlouvy, kterou žalobce prodával nemovitost, nastaly dříve, než uběhla lhůta pěti let od okamžiku, kdy získal předmětnou nemovitost do vlastnictví, kdy tedy nastaly účinky vkladu kupní smlouvy uzavřené s TJ Praga. Pokud žalobce poukazoval na to, z jakého důvodu nemohla být smlouva uzavřená původně dne 20. 6. 2010 vložena do katastru, tyto skutečnosti nejsou pro posouzení splnění podmínek pro osvobození od daně rozhodné.
32. Pokud se jedná o námitku, že došlo k prekluzi nároku daň doměřit, zde zástupce žalobce při jednání sám připustil, že vycházel z nesprávného zjištění, že daňová kontrola byla zahájena v roce 2011, když protokol o zahájení daňové kontroly byl pouze nesprávně datován a k zahájení kontroly došlo dne 2. 4. 2012. Za této situace soud nepovažuje za potřebné dále se touto námitkou zabývat, lze v podstatě odkázat na vyjádření žalovaného, kde byla celá problematika dodržení lhůt pro doměření daně vysvětlena.
33. Ze všech shora uvedených důvodů dospěl soud k závěru, že žaloba nebyla podána důvodně, a proto ji dle § 78 odst. 7 soudního řádu správního zamítl.
34. Výrok o nákladech řízení je odůvodněn § 60 odst. 1 s. ř. s., když žalobce ve věci úspěch neměl a žalovanému náklady v řízení nevznikly.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Praha 6. února 2019

Karla Cháberová v. r.
předsedkyně senátu