



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Věry Balejové a soudkyň JUDr. Terezy Kučerové a Mgr. Heleny Nutilové ve věci

žalobkyně: **VESTEA CONCRETE, s. r. o.**, IČO 035 67 591
sídlem Vrbenská 2044/6, České Budějovice 5
zastoupena spol. Censitio s. r. o.
sídlem Ratajova 1113/8, Praha 4

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

o žalobě proti rozhodnutím žalovaného ze dne 2. 2. 2018, č.j. 5319/18/5100-31461-702147,

takto:

- I. Žaloba se **zamítá**.
- II. Žalovanému se náhrada nákladů řízení **nepřiznává**.

O d ů v o d n ě n í :

Shodu s prvopisem potvrzuje J. P.

1. Výše označeným rozhodnutím žalovaného bylo podle § 116 odst. 1 písm. c) zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „daňový řád“) zamítnuto odvolání žalobkyně a byl potvrzen platební výměr Finančního úřadu pro Jihočeský kraj ze dne 10. 5. 2017 č.j. 1305444/17/2201-70461-305533, kterým byla žalobkyni podle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění účinném do dne 31. 10. 2016 (dále jen „zákonné opatření“), podle § 139, § 147 a § 90 daňového řádu a na základě daňového přiznání žalobkyně č.j. 2246057/16/2201-70461-305533 vyměřena daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 16 044 Kč.
2. Proti uvedenému rozhodnutí žalovaného byla ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích (dále jen „krajský soud“) podána včasná správní žaloba.
3. Žalobou je nejprve shrnut skutkový stav věci, kdy žalobkyně coby stavebník vybudovala na pozemku parc. č. x v k. ú. Včelná novostavbu rodinného domu, která byla následně dne 15. 3. 2016 zkolaudována. Kupní smlouvou ze dne 4. 4. 2016 bylo vlastnictví k pozemku parc. č. x včetně stavby rodinného domu převedeno do vlastnictví J. V., kdy součástí této kupní smlouvy byl geometrický plán, kterým byla původní parcela č. x změněna co do výměry a došlo ke vzniku nové parcely č. x, která byla tou částí původní parcely, na které se nacházel rodinný dům. V okamžiku vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí byla v katastru evidována pouze parcela č. x, ke vzniku nové parcely č. x došlo až v rámci převodu nemovitosti, tedy v průběhu vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Žalobkyně následně podala přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí, v němž uplatnila osvobození od daně ve smyslu § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření. Správce daně následně vydal platební výměr, kterým žalobkyni vyměřil daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 16 044 Kč, a to ve vztahu k pozemku p. č. x, když konstatoval, že k tomuto pozemku se osvobození od daně nevztahuje, neboť není zastavěn stavbou rodinného domu.
4. Žalobkyně se závěry daňových orgánů, dle kterých se osvobození od daně vztahuje výhradně na pozemky, jichž je nová stavba součástí, nesouhlasí.
5. Předmětem žaloby tak bylo učiněno posouzení právní otázky osvobození od daně. Dle názoru žalobkyně je daňovými orgány nepřipustně zužováno osvobození od daně, což je v rozporu s textem zákona i s účelem institutu osvobození od daně. Poukázáno bylo na novelu zákonného opatření, dle které je poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí výlučně kupující. Výkladem žalovaného by došlo ke zdražení „prvního bydlení“ pro mladé rodiny.
6. Žalobkyně dále namítá, že ze strany daňových orgánů jsou nesprávně směřovány pojmy „pozemek“ a „parcela“, parcela však nemusí být plošně totožná s pozemkem a pozemek nemusí být plošně totožný s parcelou. Toto žalobkyně podpořila odkazem na konkrétní rozsudky Nejvyššího soudu a Nejvyššího správního soudu. Poukázáno bylo též na odbornou literaturu, dle které je pozemkem suma parcel určených k užívání společně s rodinným domem. Poukázáno bylo v této souvislosti na absurditu závěrů daňových orgánů, dle nichž bude osvobození parcely vázáno pouze na formální katastrální uspořádání. Pokud by tedy byl předmětný rodinný dům vystavěn na jedné parcele, byla by tato celá osvobozena, ale pokud je pozemek rozdělen na parcely dvě (zahrada a dům), je osvobozena pouze parcela pod domem a nikoliv zahrada. Vyhláška č. 357/2013 Sb.,
Shodu s prvopisem potvrzuje J. P.

katastrální vyhláška ve své příloze bod 1., kód 13 umožňuje, aby na jedné parcele byly coby uživatelský celek pohromadě např. budova se dvorem a bazénem. Úmyslem zákonodárce bylo podpořit bytovou výstavbu, pročez je nutné zákon vykládat tak, že se osvobození vztahuje na celý pozemek, který s novostavbou souvisí.

7. Dle názoru žalobkyně se stále jedná o totožný pozemek, a to i po oddělení parcely č. x, což žalobkyně dokládá odkazem na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 5. 2008 č.j. 2 Afs 70/2007 – 55, dle něhož vydělením nové parcely nevzniká nové nabytí pozemku. Dle žalobkyně je podstatné i to, že ke vzniku parcely č. x došlo až po dni podání návrhu na vklad kupní smlouvy, tedy v průběhu tohoto vkladu do katastru.
8. Ze všech uvedených důvodů žalobkyně navrhla napadené rozhodnutí zrušit a věc žalovanému vrátit k dalšímu řízení.
9. Žalovaný navrhl žalobu jako nedůvodnou zamítnout. Bylo poukázáno na smysl ust. § 7 zákonného opatření, kterým je poskytnutí osvobození od daně z nabytí vlastnického práva k nově vytvořeným nemovitým věcem sloužícím k bydlení. Žalovaný dále zmínil podmínky osvobození stanovené v § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření, které musejí být ke dni 3. 5. 2016, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně z nabytí nemovitých věcí, splněny současně. V této souvislosti bylo poukázáno taktéž na znění § 506 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), které vymezuje nově postavené rodinné domy. Z uvedené právní úpravy vyplývá, že daně osvobození se vztahuje výlučně na pozemky, kterých je nová stavba součástí, v daném případě tedy pozemek parc. č. x, ostatní pozemky převáděné s touto stavbou jakožto ve funkčním celku od daně osvobozené nejsou, tedy pozemek parc. č. x orná půda.
10. Žalovaný dále konstatoval, že ke dni právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí kupní smlouvou (tj. ke dni 3. 5. 2016) již pozemek parc. č. x existoval, a to když na základě geometrického plánu budovy č. 1264-31/2015 ze dne 10. 11. 2015 byla pro k. ú. a obec Včelná vymezena zastavěná plocha pozemku parc. č. x, jehož je stavba rodinného domu součástí. Není tedy pravdou, že by ke vzniku uvedeného pozemku došlo až v rámci převodu dotčených nemovitých věcí. Ustanovení § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření se tudíž na pozemek parc. č. x orná půda nevztahuje.
11. Žalovaný dále odkázal na důvodovou zprávu k zákonnému opatření, která výslovně uvádí, že osvobození náleží pouze tomu pozemku, jehož součástí je stavba rodinného domu. Ostatní pozemky tvořící funkční celek se stavbou od daně osvobozeny nejsou.
12. Žalobkyně si musela být výše uvedených závěrů vědoma, a to s ohledem na znění kupní smlouvy uzavřené mezi žalobkyní a J. V., ze kterého vyplývá, že osvobození podléhá pouze převod pozemku parc. č. x a na něm se nacházející novostavby rodinného domu.
13. Žalobkyní uváděná rozhodnutí soudů byla žalovaným označena jako nepřiléhavá, skutkově nedopadající na danou věc. Stran judikatury zabývajících se pojmy „pozemek“ a „parcela“ žalovaný konstatoval, že z jeho strany není tvrzeno, že oba pojmy musejí být plošně totožné, avšak rozboru uvedených pojmů nepřináší pro věc nyní projednávanou Shodu s prvopisem potvrzuje J. P.

ničeho nového. Podstatné v dané věci je oddělení parc. č. x od parc. č. x, tímto oddělením došlo k oddělení obou pozemků hranicí druhů pozemků. V této souvislosti pak žalovaný poukázal na druhovou rozdílnost a funkční zařazení obou pozemků, kdy jeden z nich je zastavěnou plochou a nádvořím, a druhý z nich je ornou půdou. Ve smyslu ust. § 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“) se jedná o dva samostatné pozemky. Zastavěním pozemku a následným geometrickým plánem došlo k druhovému oddělení pozemků a stanovení jejich hranic. Oba pozemky pak mohou být samostatně převáděny a může dojít k samostatnému převodu vlastnických práv. Osvobození od daně náleží pouze taxativně vymezeným nemovitým věcem v ust. § 7 zákonného opatření, na tom nic nemění ani žalobkyní citovaná katastrální vyhláška a její příloha, kterou žalovaný nikterak nerozporuje.

14. Z obsahu daňového spisu vyplynuly pro věc následující rozhodné skutečnosti: Kupní smlouvou ze dne 4. 4. 2016 uzavřenou mezi žalobkyní a J. V. došlo k prodeji pozemku parc. č. x o výměře 573 m², pozemku parc. č. x o výměře 142 m² a novostavby rodinného domu č. p. x J. V. jako kupující, která se zavázala za pozemek parc. č. x uhradit kupní cenu ve výši 401 100 Kč a za pozemek parc. č. x včetně novostavby rodinného domu kupní cenu ve výši 3 698 900 Kč. Z obsahu kupní smlouvy se dále podává, že „kupující byla žalobkyní seznámena s kolaudačním souhlasem s užíváním stavby – Novostavba rodinného domu na pozemku parc. č. x (původní pozemek) a parc. č. x (nový pozemek dle GP č. 1264/31/2015)“. Dále je v kupní smlouvě popsán obsah uvedeného geometrického plánu, na jehož základě došlo ke změně výměry původního pozemku a ke vzniku nového pozemku tak, že pozemek parc. č. x je o výměře 573 m² (orná půda) a pozemek parc. č. x je o výměře 142 m² (zastavěná plocha a nádvoří). Z části VI. bodu 1. „prodávající bere na vědomí, že je povinen podat daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí (týkající se pozemku parc. č. x) nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva kupujících k převáděným nemovitým věcem a v této lhůtě finančnímu úřadu uhradit daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 4 % v souladu s příslušnými ustanoveními zákonného opatření“. Pod bodem 2. téže části kupní smlouvy „prodávající bere dále na vědomí, že podle ust. § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření je od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k pozemku nebo právu stavby, jejichž součástí je nová stavba rodinného domu. Tomuto osvobození podléhá převod pozemku parc. č. x a na něm se nacházející novostavba rodinného domu č. p. x.“
15. Dne 19. 12. 2016 po uplynutí lhůty k podání daňového přiznání k dani z nabytí nemovitosti podala žalobkyně daňové přiznání, a to na základě nabytí vlastnictví k nemovité věci osvobozeného majetku ve smyslu § 7 zákonného opatření. Součástí tohoto přiznání byla výše zmíněná kupní smlouva, kolaudační souhlas s užíváním stavby ze dne 15. 3. 2016 a vyrozumění o provedení vkladu do katastru nemovitostí.
16. Dne 16. 11. 2016 byla žalobkyně správcem daně na základě § 89 odst. 1 daňového řádu vyzvána k odstranění pochybností o správnosti a úplnosti přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí při nabytí vlastnictví k nemovité věci osvobozeného od daně podle § 6, § 7 a § 9 zákonného opatření. Z obsahu této výzvy vyplývají pochybnosti správce daně o Shodu s prvopisem potvrzuje J. P.

žalobkyní uplatněném osvobození od daně v případě pozemku parc. č. x orná půda, jehož součástí není novostavba rodinného domu č.p. x.

17. Žalobkyně v reakci na uvedenou výzvu dne 21. 2. 2017 uvedla stejnou argumentaci jako v nyní projednávané žalobě.
18. Sdělením správce daně ze dne 5. 4. 2017 byla žalobkyně vyrozuměna o výsledku postupu k odstranění pochybností. V odůvodnění tohoto sdělení správce daně setrval na svých závěrech učiněných ve výzvě k odstranění pochybností, když konstatoval, že osvobození podléhá pouze pozemek p. č. x v k. ú. Včelná, jehož součástí je nová stavba rodinného domu. Z tohoto důvodu správce daně na základě kontrolního posudku ze dne 24. 3. 2017 stanovil cenu zjištěnou na převáděné nemovité věci kupní smlouvou, která činila částku 506 000 Kč. Základem daně v dané věci byla cena sjednaná kupní smlouvou vztahující se k pozemku parc. č. x, která představovala částku 401 100 Kč, 4 % daň z nemovitých věcí proto činila částku 16 044 Kč.
19. Platebním výměrem ze dne 10. 5. 2017 č.j. 1305444/17/2201-70461-305533 byla žalobkyni doměřena daň z nabytí nemovité věci ve výši 16 044 Kč.
20. Proti platebnímu výměru bylo žalobkyní dne 6. 6. 2017 podáno odvolání, které obsahově odpovídá projednávané žalobě.
21. O odvolání bylo rozhodnuto žalobou napadeným rozhodnutím, kterým bylo odvolání zamítnuto, a platební výměr správce daně byl tímto rozhodnutím potvrzen. Žalovaný na základě údajů obsažených v kupní smlouvě sp. zn. V-6647/2016-301, LV č. x pro k. ú. Včelná a na základě kolaudačního souhlasu dospěl k závěru, že pozemek parc. č. x orná půda osvobození od daně nepodléhá, neboť jeho součástí není nová stavba rodinného domu jako je tomu v případě pozemku parc. č. x zastavěná plocha a nádvoří. Přestože pozemek parc. č. x polohově i funkčně se stavbou rodinného domu souvisí, stavba rodinného domu na tomto pozemku nestojí. Poukázáno bylo rovněž na znění obsahu kupní smlouvy, kterou je výslovně potvrzena vědomost žalobkyně o skutečnosti, že osvobození od daně podléhá pouze pozemek parc. č. x a na něm se nacházející stavba rodinného domu. Závěr daňových orgánů potvrzuje rovněž důvodová zpráva k zákonnému opatření, která výslovně zmiňuje, že předmětem osvobození je pouze pozemek, jehož je stavba rodinného domu součástí, pokud budou převáděny i další pozemky, osvobození nepožívají. Uvedené plyne též z § 506 odst. 1 občanského zákoníku.
22. Krajský soud rozhodl při jednání, které se konalo dne 26. 9. 2018. V rámci tohoto ústního jednání účastníci řízení setrvali na svých závěrech a návrzích vyjádřených v žalobě i ve vyjádření k jejímu obsahu. Žalobkyně opětovně poukázala na skutečnost, že závěry daňových orgánů jsou v projednávané věci v rozporu se smyslem a účelem osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí, kterému má podléhat první úplatné nabytí vlastnického práva, a to ve vztahu ke všem pozemkům tvořícím funkční celek.
23. Soud přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů, vycházel při tom ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování daňového orgánu.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. P.

24. Žaloba není důvodná.

25. Předmětem projednávané věci je otázka, zda v případě pozemku parc. č. x v k. ú. Včelná byly naplněny podmínky osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí založené § 7 odst. 1 zákonného opatření. V tomto směru proti sobě stojí tvrzení žalobkyně, dle něhož do osvobození spadá kromě pozemku parc. č. x také pozemek parc. č. x, kdy oba tyto pozemky původně tvořily jeden celek a skutečnost, že došlo k jeho formálnímu rozdělení neznamená, že by pozemek parc. č. x neměl osvobození podléhat. Naopak daňové orgány v průběhu řízení setrvaly na názoru, že osvobození podléhá pouze pozemek parc. č. x, který jako jediný naplňuje podmínky osvobození, neboť na něm stojí novostavba rodinného domu, která s ním souvisí.

26. Z obsahu daňového spisu, jak o něm bylo pojednáno shora, vyplývá, že žalobkyně byla vlastníkem původního pozemku parc. č. x v k. ú. Včelná. Dne 30. 10. 2015 vydal příslušný katastrální úřad souhlas s geometrickým plánem pro vyznačení budovy č. 1264/31/2015, vyhotoveným na žádost žalobkyně. Z obsahu tohoto geometrického plánu vyplývá, že se stavba rodinného domu nachází na pozemku, který byl před jeho výstavbou vyňat ze zemědělského půdního fondu, druhově byl určen jako zastavěná plocha a nádvoří a na základě uvedeného geometrického plánu mu bylo přiděleno parc. č. x v k. ú. Včelná. Na základě tohoto geometrického plánu došlo ke změně výměry původního pozemku parc. č. x o výměře 573 m² (orná půda), a to ve prospěch pozemku parc. č. x o výměře 142 m² (zastavěná plocha a nádvoří). Dne 15. 3. 2016 vydal Magistrát města České Budějovice kolaudační souhlas s užíváním stavby – novostavby rodinného domu na pozemku parc. č. x (původní pozemek - orná půda) a na pozemku parc. č. x (nový pozemek – zastavěná plocha a nádvoří). Následně byla dne 4. 4. 2016 uzavřena kupní smlouva mezi žalobkyní a J. V., na základě které byly pozemek parc. č. x a pozemek parc. č. x a na něm se nacházející rodinný dům převedeny do vlastnictví J. V.

27. Podmínky osvobození nových staveb od daně z nabytí nemovitých věcí upravuje § 7 odst. 1 písm. a) zákonného opatření, dle kterého je od daně z nabytí nemovitých věcí osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva k pozemku nebo právu stavby, jejichž součástí je dokončená nebo užívaná stavba rodinného domu.

28. V dané věci je tudíž nutné vypořádat, zda novostavba rodinného domu č. p. x je součástí pozemku parc. č. x (orná půda) v k. ú. Včelná.

29. Žalobkyně v pozici stavebníka byla vlastníkem pozemku označeného v katastru nemovitostí parcelním číslem x, jednalo se o pozemek obsažený v zemědělském půdním fondu druhově vymezený jako orná půda. Žalobkyně vedena záměrem vystavět na uvedeném pozemku rodinný dům požádala o vynětí určité části tohoto pozemku ze zemědělského půdního fondu, přičemž nepožádala o vynětí celého pozemku parc. č. x, nýbrž pouze o tu část, na které plánovala vystavět rodinný dům. Za tímto účelem žalobkyně nechala vypracovat geometrický plán, který stanovil výměru té části pozemku parc. č. x, na kterém měl rodinný dům stát. Na základě tohoto geometrického plánu došlo k vynětí pozemku určeného pro zástavbu, který byl následně druhově vymezen jako zastavěná plocha a nádvoří, tento pozemek byl označen parc. č. x.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. P.

30. Pozemkem je dle § 2 písm. a) katastrálního zákona část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, **hranicí druhů pozemků**, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. (pozn. zvýrazněno soudem)
31. Druhovým vymezením pozemku - zastavěná plocha a nádvoří došlo ke vzniku nového pozemku. Skutečnost, že došlo taktéž ke vzniku nové parcely, není pro danou věc podstatná, neboť parcelou je dle § 2 písm. b) katastrálního zákona pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Z toho plyne, že každá parcela je pozemkem, avšak ne každý pozemek je parcelou. Podmínky osvobození od daně z nabytí nemovitostí se vážou pouze k pojmu pozemek, nikoliv k pojmu parcela. Z tohoto důvodu jsou žalobkyní uváděná rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, týkající se pojmu „parcela“ pro danou věc nepodstatná. Z číselného označení pozemků nebyly žalovaným dovozovány jakékoliv závěry, kdy podstatný je pouze pojem pozemek. V době před uzavřením kupní smlouvy mezi žalobkyní a J. V. tudíž existovaly 2 samostatné pozemky označené parc. č. x – orná půda a x – zastavěná plocha a nádvoří, na kterém byl vystavěn rodinný dům. Není tudíž pravdivé tvrzení žalobkyně, dle kterého ke vzniku nové parcely č. x došlo až v rámci převodu nemovitostí, ke vzniku nové parcely došlo na základě geometrického plánu ze dne 10. 11. 2015, který byl dne 30. 10. 2015 odsouhlasen příslušným katastrálním úřadem. K uzavření kupní smlouvy mezi žalobkyní a J. V. došlo až dne 4. 4. 2016, kdy i z obsahu této smlouvy vyplývá, že převáděny jsou oba pozemky samostatně.
32. Se stavbou rodinného domu tak prokazatelně souvisel pouze pozemek druhově určený jako zastavěná plocha a nádvoří v katastru nemovitostí označený parc. č. x. Je tomu tak proto, že okamžikem výstavby rodinného domu se tento rodinný dům na základě § 3058 občanského zákoníku stal součástí pozemku parc. č. x, nikoliv součástí pozemku parc. č. x. Opomenout samozřejmě nelze, že pozemek parc. č. x může být užíván s rodinným domem jako funkční celek např. jako zahrada, tato skutečnost však neznamena, že stavba je součástí tohoto pozemku.
33. K tomuto lze zmínit závěry rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 10. 12. 2013 sp. zn. 11 Af 47/2011, 3075/2014 Sb. NSS, které principiálně s projednávanou věcí souvisí, byť bylo v daném případě řešeno osvobození od daně z příjmů fyzických osob v případě samostatného nabytí pozemku bez domu, který na něm byl postaven. Podle § 4 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů ve znění účinném pro rozhodné období roku 2007, platilo, že od daně z příjmů fyzických osob 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“*. Městský soud v daném případě uzavřel: *„Jak již bylo výše uvedeno, pro posouzení otázky, zda žalobkyně mohla požívat osvobození od daně z příjmů podle § 4 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů, je rozhodná skutečnost, že předmětem tohoto daňového* Shodu s prvopisem potvrzuje J. P.

řízení byl příjem ze zcela samostatného právního titulu, z kupní smlouvy ze dne 4. 9. 2007. Předmětem této smlouvy nebyl prodej a koupě rodinného domu či bytu, nýbrž pouze dispozice se samostatným pozemkem. Jestliže z § 4 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů vyplývá, že předmětem osvobození je v první řadě příjem z prodeje rodinného domu nebo bytu a teprve až následně i příjem ze souvisejícího pozemku v případě, kdy takovýto související pozemek je s bytem či rodinným domem prodáván, pak nezbyvá než učinit závěr o tom, že v případě prodeje samostatného pozemku nelze podle § 4 odst. 1 písm. a) zákona o daních z příjmů postupovat a přiznat žalobkyni dobrodiní osvobození od daně z příjmů fyzických osob z titulu uvedené kupní smlouvy ze dne 4. 9. 2007. ... Z uvedených důvodů je pak zcela irrelevantní tvrzení žalobkyně o tom, že předmětný pozemek tvořil jeden funkční celek s ostatními nemovitostmi (rodinným domem se stavební parcelou a zahradou), neboť posuzování této otázky by přicházelo v úvahu pouze tehdy, byl-li předmětem kupní smlouvy i rodinný dům nebo byt. Pak by bylo namístě posoudit, zda v případě, že předmětem kupní smlouvy je i další nemovitost - pozemek - zda tento pozemek splňuje požadavky pozemku souvisejícího.“

34. Z uvedeného lze učinit závěr, že funkční souvislost nemovitostí je pro účely posouzení naplnění podmínek osvobození od daně z nabytí nemovitých věcí zcela irrelevantní. Podstatné je posouzení souvislosti pozemku se stavbou. Krajský soud na základě tohoto posouzení dospěl k závěru, že pozemkem souvisejícím se stavbou je pouze pozemek zastavěná plocha a nádvoří označený parc. č. x, na kterém byl rodinný dům vystavěn.
35. Žalobkyně v okamžiku, kdy požádala o vynětí části pozemku parc. č. x ze zemědělského půdního fondu (orná půda) musela být srozuměna s tím, že ve smyslu citovaného § 2 písm. a) katastrálního zákona dojde ke vzniku pozemku nového samostatného, který bude určen k zastavení. Toto srozumění se pak odrazilo i v obsahu kupní smlouvy, z jejíž části VI. zřetelně plyne vědomost žalobkyně o tom, že osvobození podléhá pouze pozemek parc. č. x, nikoliv již pozemek parc. č. x.
36. Právě skutečnost, že se jedná o dva samostatné pozemky, z nichž pouze jeden souvisí se stavbou, a to od počátku výstavby tohoto domu (§ 3058 občanského zákoníku), zavádá možnost a oprávnění žalobkyně s těmito pozemky zcela samostatně disponovat, a tedy je např. samostatně převést dvěma různými subjekty. V takovém případě je zcela zřejmé, že osvobození by podléhal pouze ten převáděný pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, na kterém by byla stavba rodinného domu, tedy pozemek, jehož je stavba od účinnosti nového občanského zákoníku součástí.
37. Žalobní argumenty je z uvedených důvodů nutno označit za neudržitelné. Pokud by každý pozemek, který se stavbou představuje funkční celek, podléhal osvobození od daně z nabytí nemovitostí, znamenalo by to libovolnou možnost každého stavebníka argumentovat, proč ten který pozemek je zrovna pozemek se stavbou funkčně související, jako např. ovocný sad.
38. Z důvodové zprávy k zákonnému opatření plyne, že záměrem zákonodárce bylo podpořit výstavbu rodinných domů, a to tím, že od daně bude osvobozeno první úplatné nabytí vlastnického práva, a to **pouze u těch pozemků, jejichž součástí jsou rodinné domy.**

Shodu s prvopisem potvrzuje J. P.

Součástí pozemku jsou dle ust. § 506 odst. 1 občanského zákoníku stavby na něm zřízené. V daném případě je tímto pozemkem pozemek parc. č. x, zastavěná plocha a nádvoří, druhově oddělený od pozemku parc. č. x, který je ornou půdou. Nic na tomto závěru pak nemůže změnit ani odkaz žalobkyně na novelu zákonného opatření, která určuje, že poplatníkem daně z nabytí nemovitostí je nově kupující. Dle známé praxe byl poplatníkem vždy kupující, a to i před zmiňovanou novelou, neboť kupní cena převáděné nemovitosti byla o částku daně vždy navyšována. (pozn. zvýrazněno soudem)

39. Lze uzavřít, že osvobození od daně není v daném případě vázáno pouze na „formální dělení stále stejného pozemku“, jak tvrdí žalobkyně, bylo pouze na její vůli, že původní pozemek parc. č. x nechala rozdělit, když požádala o vynětí ze zemědělského půdního fondu pouze v té části, kde plánovala vystavět rodinný dům. Tímto druhovým oddělením tak ve smyslu § 2 písm. a) katastrálního zákona vznikl nový pozemek určený k zástavbě, který se stavbou přímo souvisí.
40. Žalobou citovaná vyhl. č. 357/2013 Sb. reagovala na nově účinný občanský zákoník a jím nastolenou zásadu *superficies solo cedit*, když vymezila pozemek – zastavěnou plochu a nádvoří konkrétními segmenty, které lze pod takový pozemek zařadit. Právě tímto vymezením bylo určeno, co všechno lze pod zastavěnou plochu zařadit a tedy co všechno se stavbou souvisí. Ve věci nyní projednávané se na této zastavěné ploše nachází pouze rodinný dům, a to na základě vůle žalobkyně, která zbývající část pozemku parc. č. x ponechala jako pozemek – orná půda, tedy jako pozemek samostatný, druhově odlišný a samostatně převoditelný.
41. Na základě výše citovaných důvodů shledal krajský soud žalobu nedůvodnou a na podkladu § 78 odst. 7 s. ř. s. žalobu zamítl.
42. O náhradě nákladů řízení rozhodl krajský soud podle ust. § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. Žalobkyně neměla v řízení úspěch, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Pokud jde o procesně úspěšného účastníka – žalovaného, v jeho případě nebylo prokázáno, že by mu v souvislosti s tímto řízením nad rámec běžné úřední činnosti vznikly nezbytné náklady důvodně vynaložené v řízení před soudem. Krajský soud proto v jeho případě rozhodl tak, že se žalovanému náhrada nákladů nepřiznává.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou 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 nejbližší 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.

České Budějovice 12. září 2018

JUDr. Věra Balejová v. r.
předsedkyně senátu