



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Jiřího Gottwalda a soudkyň Mgr. Barbory Berkové a JUDr. Zuzany Šnejdrové, Ph.D., v právní věci žalobce **Reasint reality s.r.o.**, se sídlem v Rožnově pod Radhoštěm, Sladské 399, zastoupeného Ing. J. R., daňovou poradkyní se sídlem v R. p. R., B. 621, proti žalovanému **Odvolacímu finančnímu ředitelství**, se sídlem v Brně, Masarykova 427/31, o přezkoumání rozhodnutí Finančního ředitelství v Brně ze dne 27. 9. 2012, č. j. 13834/12-1200-701858, ve věci daně z příjmů právnických osob,

t a k t o :

I. Žaloba se **zamítá**.

II. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobou podanou dne 29. 11. 2012 se žalobce domáhá přezkoumání rozhodnutí Finančního ředitelství v Brně [jehož působnost přešla s účinností od 1. 1. 2013 podle zákona č. 456/2011 Sb., o Finanční správě České republiky, v platném znění na Odvolací finanční ředitelství, s nímž je nadále jednáno jako s žalovaným dle § 69 zák. č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen s.ř.s.)] ze dne 27. 9. 2012, č. j. 13834/12-1200-701858, jímž bylo rozhodnuto o zamítnutí odvolání žalobce a potvrzeno napadené rozhodnutí Finančního úřadu v Rožnově pod Radhoštěm (dále jen „správce daně“) ze dne 24. 2.

2012, č. j. 14552/12/404921804717, platební výměr, kterým byla žalobci doměřena daň z příjmů právnických osob ve výši 93.660 Kč a stanovena povinnost uhradit penále ve výši 18.732 Kč za zdaňovací období od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2008.

Žalobce namítá, že jeho činnost je činnost developera a jako taková se má posuzovat. Je výrazný rozdíl, jestli se jedná o úmysl daňového subjektu nakoupit nemovitost jako výrobek, který zhodnotí za účelem dalšího prodeje (tak jak to udělal žalobce) nebo jestli se jedná o nemovitost jako zakoupený hmotný majetek. S rozdílným zachycením těchto dvou skutečností v účetnictví nastává i rozdílný náhled na účtování věcně a časově souvisejících výnosů a nákladů v souvislosti s prodejem nemovitosti. Žalobce o nemovitosti B. účtoval jako o výrobku, který byl při inventarizaci v roce 2008 zachycen v účetnictví žalobce a jako výrobek se má také daňově zohlednit až faktickým převodem, tj. v r. 2009. Spor mezi žalobcem a žalovaným je v datu, kdy byly výnosy týkající se nemovitosti B. zaúčtovány. Tuto nemovitost žalobce prodal dne 14. 11. 2008, vklad práva byl povolen rozhodnutím KÚ pro Zlínský kraj, k.p. Valašské Meziříčí, a byl zapsán dne 5. 12. 2008. Žalobce výnosy z prodeje nemovitosti B. zdanil až v roce 2009, tj. v roce, kdy mu bylo doručeno potvrzení o zápisu do katastru nemovitostí (dne 21. 1. 2009), tj., kdy mu byla doručena listina, ze které jedině mohl nabýt jistoty, že nastal převod vlastnických práv k nemovitosti B.

Žalobce tvrdí, že vyhláška č. 500/2002 Sb. není zákon a nemá žádnou váhu v rámci případných sporů, ustanovení § 56 odst. 8 této vyhlášky upravuje odepisování majetku v případě nabytí nemovitosti nikoli v případě pozbytí.

Žalobce poukázal na rozhodnutí NSS ze dne 21. 4. 2010, č. j. 1 Afs 111/2009-97, a rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23. 4. 1999, č. j. 31 Ca 264/98-32.

Dále žalobce poukázal na skutečnost, že článek IV. a V. kupní smlouvy o prodeji nemovitosti je obsahově smlouvou o dílo – následné stavební práce. Dle smlouvy o dílo je jednoznačně okamžikem účetního případu den, který si sjednají dodavatel a odběratel, v případě žalobce je to den faktické možnosti užívání nemovitosti B. a tudíž předání faktických vlastnických práv odběrateli. K tomuto dle předávacího protokolu došlo dne 26. 2. 2009. Tato skutečnost rovněž svědčí o tom, že ke skutečnému dodání výrobku (nemovitosti B.) došlo až ukončením prací v roce 2009.

Žalovaný navrhuje zamítnutí žaloby jako nedůvodné a v plném rozsahu odkazuje na odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí. K žalobním námitkám žalobce uvedl, že jeho žalobní argumentace nereflexuje téměř vůbec rozhodnutí žalovaného, je obdobná jako v odvolání, jeho doplněních a v námitce nečinnosti, zabývá se tím, co konkrétně uvedl správce daně, ale při své argumentaci naprosto pomíjí, že věc přezkoumal žalovaný a ten ve svém rozhodnutí zdůvodnil správnost zhodnocení konkrétního kontrolního zjištění správce daně.

Z obsahu správních spisů soud zjistil, že dne 18. 4. 2011 byla správcem daně zahájena daňová kontrola žalobce, jejímž předmětem byla daň z příjmů právnických osob za všechna zdaňovací období od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2009 a daň z přidané hodnoty za jednotlivá čtvrtletní zdaňovací období, tj. 2. až 4. čtvrtletí 2008 a 1. až 4. čtvrtletí roku 2009. Správce daně mj. zjistil, že žalobce uzavřel dne 14. 11. 2008 s manželi K. kupní smlouvu na prodej nemovitostí v B. za cenu 3.650.000 Kč, zápis vkladu do katastru nemovitostí byl KÚ pro Zlínský kraj, k.p. Valašské Meziříčí, povolen dne 5. 12. 2008, právní účinky vkladu vznikly dne 1. 12. 2008. Tento prodej

je zaúčtován na účet 600.001 – Tržby za vlastní výkony a zboží na základě interního dokladu INT90005 dne 5. 1. 2009. Dle článku VII. předmětné kupní smlouvy přechází vlastnictví k převáděným nemovitostem na kupující manžele dnem povolení zápisu vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Správce daně vyzval žalobce, aby vysvětlil, proč prodej nemovitosti zaúčtoval do výnosů až v roce 2009. Tento k tomu uvedl, že manželé nemovitost v roce 2008 neužívali, práce na nemovitosti byly ukončeny až v únoru 2009, a tudíž časově náleží do roku 2009.

Ve zprávě o daňové kontrole ze dne 17. 2. 2012 správce daně uvedl, že v případě nemovitosti B. se jedná o prodej nemovitosti, která byla nakoupena a opravena žalobcem, nejedná se o poskytnutí služby na zakázce, kterou by si objednali manželé K. V katastru nemovitostí byla tato nemovitost evidována na žalobce od 20. 2. 2008 do 1. 12. 2008, protože dnem 1. 12. 2008 nastaly právní účinky vkladu nemovitosti manželům K. Správce daně tak uzavřel, že žalobce uvedený případ účtoval v nesprávném zdaňovacím období. Dále uvedl, že nelze akceptovat tvrzení žalobce, že se jedná o smlouvu o dílo, neboť se jedná o kupní smlouvu, která byla správcem daně předložena, která obsahuje článek o přechodu vlastnictví a kupní ceně. Nelze se odvolávat na čl. IV smlouvy, že dokončovací práce uvedené v tomto článku nahrazují smlouvu o dílo, a proto bylo účtováno do výnosů až v roce 2009, kdy došlo dle protokolu o předání a převzetí, tj. 26. 2. 2009 a dokončovací práce měly být dle tohoto protokolu provedeny do 10. 4. 2009. Dle předloženého účetnictví k této nemovitosti dokončující práce v celkové hodnotě 56.353,60 Kč, které se prováděly od ledna do dubna 2009, skutečně časově a věcně souvisejí se zdaňovacím obdobím roku 2009 a byly zúčtovány správně.

Dne 24. 2. 2012 vydal správce daně výše uvedený dodatečný platební výměr, proti kterému se žalobce odvolal.

Následně dne 27. 9. 2012 vydal žalovaný žalobou napadené rozhodnutí.

Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu [§ 75 zák. č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s.ř.s.“)] a dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.

Podle ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví (dále jen „vyhláška č. 500/2002 Sb.“), položka "B.II.2. Stavby" obsahuje bez ohledu na výši ocenění a dobu použitelnosti a) stavby včetně budov, důlní díla a důlní stavby pod povrchem, vodní díla a další stavební díla podle zvláštních právních předpisů.

Podle ustanovení § 9 odst. 5 poslední věty vyhlášky č. 500/2002 Sb., položka "C.I.5. Zboží"... položka obsahuje též nemovité věci, které účetní jednotka, jejímž předmětem činnosti je nákup a prodej nemovitých věcí, nakupuje za účelem prodeje a sama je nepoužívá, nepronajímá a neprovádí na nich technické zhodnocení.

Podle ustanovení § 56 odst. 8 vyhlášky č. 500/2002 Sb., při převodu vlastnictví k nemovitostem, které podléhají vkladu do katastru nemovitostí, se nabytá nemovitost zaúčtuje dnem doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu.

Podmíněnost nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí se uvede na analytických účtech, v inventurních soupisech a v příloze účetní závěrky.

Krajský soud nejprve podotýká, že vyhláška č. 500/2002 Sb., byla vydána jako prováděcí předpis některých ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, tzn. že byla vydána na základě výslovného zmocnění zákonem, a je tak závazným právním předpisem, který je každý občan s ohledem na čl. 2 odst. 4 Ústavy České republiky a čl. 2 odst. 3 Listiny základních práv a svobod povinen dodržovat.

Krajský soud tak konstatuje, že žalobce nemohl účtovat o předmětné nemovitosti jako o zboží, neboť na ní prováděl technické zhodnocení (žalobce sám uvádí, že nemovitost koupil a opravil), což ustanovení § 9 odst. 5 vyhlášky č. 500/2002 Sb. nepřipouští, musel tedy o nemovitosti účtovat jako o stavbě, tedy jako o hmotném majetku podle ustanovení § 7 odst. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Ustanovení § 56 odst. 8 vyhlášky č. 500/2002 Sb. jednoznačně stanovuje, že při převodu vlastnictví k nemovitostem, které podléhají vkladu do katastru nemovitostí, se nabytá nemovitost zaúčtuje dnem doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu. Analogicky toto ustanovení platí i v případě pozbytí nemovitosti, když v obou případech dochází ke změně vlastnictví převáděné nemovitosti. K zaúčtování v případě nemovitostí B. mělo tedy dojít v roce 2008, neboť návrh na vklad katastrálnímu úřadu byl doručen dne 5. 12. 2008. Moment, kdy se o zápisu do katastru nemovitostí dozvěděl žalobce, je proto nerozhodný. Ustanovení § 56 odst. 8 vyhlášky č. 500/2002 Sb. pamatuje i na to, že pro převod vlastnických práv k nemovitosti musí dojít k nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí, což je účetně ošetřeno právě tím, že se tato podmíněnost nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí uvede na analytických účtech, v inventurních soupisech a v příloze účetní závěrky (viz poslední věta předmětného ustanovení).

Pokud se týká rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 4. 2010, č.j. 1 Afs 111/2009-97, a rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23. 4. 1999, 31 Ca 264/98-32, na něž odkazuje žalobce, soud toliko konstatuje, že se týkají účtování o dodání výrobku, resp. účtování nemovitosti jako zboží, a proto na předmětnou věc nedopadají.

K části kupní smlouvy, v níž si žalobce spolu s kupujícími dohodl opravy nemovitosti, a kterou žalobce označuje za smlouvu o dílo a dovozuje z ní faktické předání vlastnických práv odběrateli až v roce 2009, soud uvádí, že to, kdy došlo k zahájení faktického užívání nemovitosti kupujícími, nemá vzhledem k výše uvedenému na účtování příjmu z prodeje této nemovitosti žádný vliv. Navíc z obsahu spisu vyplývá, že správce daně příjmy za dokončující práce v celkové hodnotě 56.353,60 Kč, které se prováděly od ledna do dubna 2009, posoudil jako skutečně časově a věcně související se zdaňovacím obdobím roku 2009 a uzavřel, že tyto byly žalobcem zúčtovány správně v roce 2009.

Na základě výše uvedeného krajský soud dospěl k závěru, že uplatněné žalobní námitky nejsou důvodné. Jelikož soud neshledal nezákonnost napadeného rozhodnutí ani vady řízení, které jeho vydání předcházelo, žalobu podle § 78 odst. 7 s.r.s. jako nedůvodnou zamítl.

O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1 s.ř.s., když plně procesně úspěšnému žalovanému nevznikly podle obsahu spisu v tomto soudním řízení žádné náklady přesahující jeho obvyklou úřední činnost.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku je **m o ž n o** podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od jeho doručení k Nejvyššímu správnímu soudu v Brně.

V Ostravě dne 23. června 2015

Mgr. Jiří Gottwald
předseda senátu