



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ústí nad Labem rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Markéty Lehké, Ph.D. a soudců JUDr. Petra Černého, Ph.D. a Mgr. Václava Trajera v právní věci **žalobkyně: E. B.**, bytem „X“, zastoupené Ing. Radoslavem Vyčítalem, daňovým poradcem, sídlem v Rumburku, Dobrovského 382, proti **žalovanému: Odvolacímu finančnímu ředitelství**, Masarykova 31, Brno, v řízení **o žalobě proti rozhodnutí Finančního ředitelství v Ústí nad Labem ze dne 28.7.2011, č.j. 6523/11-1400-505479,**

takto:

- I. Žaloba se **zamítá**.
- II. Žádný z účastníků **nemá nárok** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Žalobkyně se žalobou podanou v zákonem stanovené lhůtě domáhala zrušení rozhodnutí původního žalovaného Finančního ředitelství v Ústí nad Labem (dále jen „původní žalovaný“) ze dne 28.7.2011, č.j. 6523/11-1400-505479, kterým bylo zamítnuto její odvolání proti platebnímu výměru Finančního úřadu v Rumburku (dále jen „správce daně“) ze dne 7.2.2011, č.j. 10776/11/179960505809, jímž byla žalobkyni vyměřena daň z převodu nemovitostí ve výši 105 000,- Kč.

Dne 1.1.2013 vstoupil v účinnost zákon č. 456/2011 Sb., o Finanční správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o Finanční správě“), kterým byla zrušena všechna finanční ředitelství, včetně Finančního ředitelství v Ústí nad Labem. Podle ustanovení § 69 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s.r.s.“) ve spojení s ustanoveními § 5, § 7 písm. a), § 20 odst. 2 zákona o Finanční správě se

od 1.1.2013 místo původního žalovaného Finančního ředitelství v Ústí nad Labem stalo žalovaným Odvolací finanční ředitelství.

Žalobkyně v žalobě uvedla, že původní žalovaný vyměřil daň v rozporu s ustanovením § 10 zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí (dále jen „zákon o trojdani“). Zásadním pro přezkoumání napadeného rozhodnutí je stanovení dne vzniku daňové povinnosti při převodu nemovitosti. Předmětem daně z převodu nemovitosti je v dané věci úplatný převod vlastnictví k nemovitostem podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona o trojdani. Podle § 57 odst. 2 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků (dále jen „ZSDP“) vzniká daňová povinnost okamžikem, kdy nastaly skutečnosti zakládající daňovou povinnost podle tohoto zákona nebo zvláštních předpisů. Jestliže je předmětem daně úplatný převod vlastnictví k nemovitostem, je nutno den převodu vlastnictví k nemovitostem považovat za skutečnost zakládající daňovou povinnost, takže převodem vlastnictví k nemovitostem vzniká daňová povinnost. Tímto dnem je dle názoru žalobce den, kdy katastrální úřad rozhodl o povolení vkladu vlastnictví k nemovitostem, tedy den 16.5.2010 (správně 14.5.2010 – pozn. soudu), nikoli dnem podání návrhu na katastrální úřad, tedy den 6.5.2010. Výše základu daně vychází z ustanovení § 10 písm. a) zákona o trojdani, přičemž i pro stanovení výše základu daně je rozhodný ten den, který zakládá vznik daňové povinnosti. Žalobkyně uzavřela se svým manželem dne 1.5.2010 kupní smlouvu na prodej nemovitosti č.p. 1839 ve Varnsdorfu. V této kupní smlouvě byla sjednána cena nemovitosti ve výši 7000 000,- Kč, protože kupující byl znalkyní upozorněn na podstatnou vadu a to, že nemovitost není zkolaudována a vykazuje další vady, vyzval kupující žalobkyni k jednání o ceně. Dne 12.5.2010 došlo k závaznému ujednání o změně kupní ceny, a to na výši stanovenou znaleckým posudkem. Ujednání o změně ceny bylo dohodnuto dne 12.5.2010, tedy přede dnem kdy byl proveden zápis změny vlastnického práva do katastru nemovitostí. S odkazem na čl. 4 odst. 4, čl. 11 odst. 5 Listiny, § 2 odst. 2 ZSDP a nálezy Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 666/02, III. ÚS 667/02, I. ÚS 62/02, I. ÚS 43/4, IV. ÚS 29/05, je třeba na polí práva veřejného upřednostnit výklad pro jednotlivce příznivější.

Původní žalovaný ve svém vyjádření k žalobě navrhl její zamítnutí. Zrekapituloval dosavadní průběh řízení a odkázal na žalobou napadené rozhodnutí. Poukázal na ustanovení § 47 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), podle něhož platí, jestliže zákon stanoví, že ke smlouvě je třeba rozhodnutí příslušného orgánu, je smlouva účinná tímto rozhodnutím. Převádí-li se nemovitost na základě smlouvy, v daném případě kupní smlouvy, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí. Vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem vznikají, mění se a zanikají dnem vkladu práva do katastru nemovitostí. Dnem vkladu práva do katastru nemovitostí je den, kdy byl návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí doručen příslušnému katastrálnímu úřadu. Tímto dnem, tj. dnem právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí, je vymezen okamžik, kdy nastala skutečnost, která je předmětem daně. Právní účinky vkladu vznikly ke dni 6.5.2010 a cena převáděných nemovitostí sjednaná v kupní smlouvě činí 7 000 000,- Kč. Dohoda sepsaná dne 2.8.2010 ke kupní smlouvě ze dne 1.5.2010 o snížení výše kupní ceny není pro daňové řízení účinná. Na podporu svých závěrů citoval původní žalovaný ustanovení § 1 odst. 1, § 2 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem (dále jen „katastrální zákon“) a rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 Afs 5/2009-62.

O žalobě soud rozhodl v souladu s ust. § 51 odst. 1 s.ř.s. bez jednání, neboť žalovaný s tímto postupem výslovně souhlasil a žalobkyně se po řádném poučení, že může vyslovit souhlas s rozhodnutím věci bez jednání a že nevyjádření se v určené lhůtě je považováno za souhlas, k nařízení jednání nevyjádřila.

Po zhodnocení skutkové a právní stránky věci dospěl soud k závěru, že žaloba není důvodná.

Ze správního spisu předloženého původním žalovaným, zjistil soud tyto podstatné skutečnosti. Dne 1.5.2010 uzavřeli žalobkyně a její manžel F. B. jako prodávající kupní smlouvu se sdružením Auto Tourist Club o.s. jako kupujícím, jejímž předmětem byly nemovitosti zapsané na LV č. „X“, a to stavební par. č. „X“, a stavba občanské vybavenosti č.p. „X“, zapsané pro obec a katastrální území Varnsdorf (dále jen „nemovitosti“) s kupní cenou ve výši 7 000 000,- Kč (dále jen „kupní smlouva“). Katastrální úřad pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Rumburk, povolil vklad vlastnického práva pro kupujícího dne 14.5.2010 s účinky vkladu ke dni 6.5.2010. Dne 12.5.2010 uzavřeli prodávající a kupující „Dohodu o změně kupní ceny nemovitostí a uzavření dodatku ke kupní smlouvě“ s tím, že kupní cena byla nově dohodnuta ve výši podle znaleckého posudku znalkyně M. L.. Prodávající a kupující se zavázali, že po vypracování znaleckého posudku podepíší dodatek ke kupní smlouvě, v němž bude uvedena konkrétní výše ceny podle znaleckého posudku. Znalecký posudek ze dne 1.7.2010 stanovil výslednou cenu nemovitostí ke dni 22.6.2010 na 4 326 360,- Kč. Dne 2.8.2010 uzavřeli prodávající a kupující „Dodatek ke kupní smlouvě“, v němž byla kupní cena stanovena na 4 326 360,- Kč. Ve sdělení výsledku postupu k odstranění pochybností podle § 90 odst. 2 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, je uvedeno, že správce daně porovnal cenu sjednanou ve výši ½ odpovídající podílu žalobkyně ve výši 3 500 000,- Kč a cenu zjištěnou znaleckým posudkem ve výši ½ odpovídajícího podílu žalobkyně ve výši 2 163 200,- Kč a dospěl k závěru, že oproti daňovému přiznání je třeba vycházet z ceny sjednané a nikoliv z ceny zjištěné dle znaleckého posudku, neboť cena sjednaná je vyšší.

Mezi stranami se stalo sporným, jaká cena měla být základem pro výpočet daně z převodu nemovitostí, zda základem pro výpočet daně z převodu nemovitostí je cena sjednaná v kupní smlouvě, nebo cena později zjištěná znaleckým posudkem, podle kterého modifikovaly strany smluvní ujednání o kupní ceně a kterou skutečně následně žalobkyně se svým manželem obdrželi.

Podle § 10 odst. 1 písm. a) zákona o trojdani základem daně z převodu nemovitostí je cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná; rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná.

Podle § 21 odst. 2 písm. a) zákona o trojdani je poplatník povinen podat místně příslušnému správci daně přiznání k dani z převodu nemovitostí nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí.

Podle § 1 odst. 1 katastrálního zákona k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí České republiky (dále jen "katastr") se zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva.

Podle § 2 odst. 2 a 3 katastrálního zákona práva uvedená v § 1 odst. 1 vznikají, mění se nebo zanikají dnem vkladu do katastru, pokud občanský zákoník nebo jiný zákon nestanoví jinak. Právní účinky vkladu vznikají na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení ke dni, kdy návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. Každý má právo nahlédnout do evidence doručených návrhů.

Obdobným případem, jako je nyní projednávaná věc, se již zabýval i Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 28.1.2009, 1 Afs 5/2009, www.nssoud.cz, v němž smluvní strany stejného dne, kdy uzavřely kupní smlouvu, uzavřely i dodatek obsahující snížení kupní ceny na 5 000 000,- Kč, pro případ, že nemovitost bude mít vady. Následně byly vady zjištěny a kupující uhradil sníženou kupní cenu. Daň z převodu nemovitostí však byla vyměřena ze sjednané kupní ceny v kupní smlouvě, neboť ta byla předložena katastrálnímu úřadu k povolení vkladu práva. Nejvyšší správní soud mimo jiné uvedl: „*Pravidlo obsažené v citovaném ustanovení [§ 10 odst. 1 písm. a) zákona o trojdani – pozn. soudu] je formulováno dosti přísně: vyplývá z něj, že správce daně má vždy přihlížet k ceně platné v den nabytí nemovitosti, bez ohledu na to, zda a v jakém rozsahu se cena změní následně. Tato přísnost má ale své meze, a to zejména v ustanovení § 25, který ve svých odstavcích 3, 5 a 6 (ve znění rozhodném pro projednávanou věc) upravuje povinnost správce daně prominout k žádosti daňového subjektu či ručitele daň v případech odstoupení od smlouvy nebo vrácení daru pro vady.*

...Není tak podstatné, že ke snížení kupní ceny došlo s účinností ex nunc, jak zdůrazňuje žalovaný (v obou výše citovaných rozhodnutích, v nichž soud k následné změně poměrů přihlédl, tomu bylo také tak); určující pro postoj soudu je spíše to, že žalobci nevstoupila do cesty žádná nepříznivá skutečnost, kterou by již před uzavřením smlouvy nemohl předvídat. Zdejší soud se od přísného zákonného pravidla nehledícího na to, že převod neměl kýžený ekonomický efekt, odklonil s poukazem na daňovou spravedlnost, která by nebyla naplněna pro naprostý nepoměr užitku z převodu a daňového břemene; učinil tak však pouze v případech, kdy strana smluvního vztahu (prodávající či oprávněný z věcného břemene) do něj vstupovala v dobré víře, nezanedbala při úpravě svých práv nic podstatného, ovšem její oprávněná očekávání se zhatila v důsledku protiprávního jednání protistrany (porušení povinnosti ze smlouvy nezaplacením kupní ceny) či v důsledku objektivní právní skutečnosti postihující osobu povinnou k dani (smrt). ...žalobce dal vůči katastrálnímu úřadu jasně najevo, za jakou cenu se rozhodl svou nemovitost prodat, a jakou platbu za ni tedy očekával (a koneckonců i dostal). Změny kupní ceny, které se projeví až po podání návrhu na vklad práva, jdou výhradně na žalobcův vrub.“

Nejvyšší správní soud dospěl v citovaném případě k závěru, že za předpokladu, že cena sjednaná je vyšší než cena zjištěná, je základem daně z převodu nemovitostí kupní cena sjednaná v takové výši, kterou strany smlouvy uvedly v kupní smlouvě, která byla přílohou návrhu na vklad předloženém katastrálnímu úřadu. Na výši základu daně nemá vliv to, že kupní cena byla po převodu vlastnického práva snížena pro vady zjištěné na nemovitosti. Soud neshledává důvod, proč by se měl v daném případě od tohoto právního názoru odchýlit. V daném případě byla katastru nemovitostí předložena kupní smlouva ze dne 1.5.2010, a to dne 6.5.2010. Ke dni 6.5.2010 bylo vlastnické právo k nemovitostem podle § 2 odst. 3 katastrálního zákona zapsáno do katastru nemovitostí, což znamená, že k tomuto dni zaniklo vlastnické právo kupujících a vzniklo vlastnické právo prodávajících. Ačkoliv k úkonu zápisu vlastnického práva došlo dne 14.5.2010, účinky tohoto zápisu byly stanoveny na základě

katastrálního zákona ke dni 6.5.2010. V tento den činila kupní cena 7 000 000,- Kč. Její pozdější modifikace dodatkem ke kupní smlouvě ze dne 2.8.2010 nemá vliv na vznik daňové povinnosti, která je podle § 9 odst. 1 zákona o trojdani vázána na úplatný převod nemovitosti, k němuž došlo dne 6.5.2010. Správce daně i původní žalovaný tedy správně posoudili otázku dne převodu nemovitostí i základu daně, neboť cena sjednaná byla vyšší než cena následně zjištěná znaleckým posudkem, a proto byla správně daň vypočtena ze základu daně ve výši ½ ze sjednané kupní ceny ve výši 7 000 000,- Kč.

Soud připomíná, že v daném případě institutem zohledňujícím, že po vzniku daňové povinnosti došlo ke změně hospodářské skutečnosti, která zakládala daňovou povinnost, je prominutí daně podle § 25 odst. 3 písm. a) zákona o trojdani, který stanoví, že finanční ředitelství na žádost daňového subjektu nebo na základě podnětu ručitele z moci úřední daň z převodu nemovitostí nebo daň darovací promine v případě odstoupení od smlouvy, vrácení daru pro vady, nebo zrušení rozhodnutí o vyvlastnění, pokud k nim dojde ve lhůtě 3 let ode dne vzniku právních účinků vkladu práva do katastru nemovitostí a daňový subjekt požádá o prominutí daně nebo ručitel podá podnět finančnímu ředitelství nejpozději do 3 let ode dne, kdy nastanou skutečnosti uvedené v písmenech a) až d). Pokud žalobkyně chtěla zohlednit následné snížení kupní ceny, měla postupovat nikoliv snahou o změnu interpretace ustanovení § 10 odst. 1 písm. a) zákona o trojdani, ale prostřednictvím institutu prominutí daně.

S ohledem na všechny shora uvedené skutečnosti dospěl soud k závěru, že žaloba není důvodná, a proto ji ve výroku ad I. rozsudku podle § 78 odst. 7 s.ř.s. zamítl.

Současně v souladu s ust. § 60 odst. 1 věty první s.ř.s. soud ve výroku ad II. rozsudku nepřiznal žádnému z účastníků právo na náhradu nákladů řízení, neboť žalobkyně neměla ve věci úspěch a žalovanému žádné náklady řízení nad rámec jeho úřední činnosti nevznikly.

Poučení: 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). Případně-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.

V Ústí nad Labem dne 26. června 2013

JUDr. Markéta Lehká, Ph.D. v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Iva Tovarová