



**PLZEŇ, STATUTÁRNÍ MĚSTO**  
**PRÁVNÍ A LEGISLATIVNÍ ODBOR MAGISTRÁTU MĚSTA**  
**PLZNĚ**

**306 32 Plzeň, nám. Republiky 1**

**& 37 803 /; 2306**

**fax 37 803 / 2302**

**e-mail pesek@plzen.eu**

Magistrát města Plzně		Č. dop.
Odbor příjmů z pohledávek a prodeje		
DOŠLO: - 1 - 04 - 2014		Zprac.
Č.j.: 112/067573/14	Příloha:	Ukl. zn.

**Mgr. Bohuslava Kylarová**  
**vedoucí PROP MMP**

Váš dopis / ze dne

Naše značka

MMP/067573/14

Vyřizuje

JUDr. Pešek

V Plzni dne

27.3.2014

**Věc: Stanovisko k možnosti uplatnění daně z přidané hodnoty vůči kupujícím u smluv o smlouvách budoucích kupních – Lucie Fikerlová a Commodus Bohemia s.r.o.**

V souladu s usneseními ZMP č. 87 ze dne 26. 2. 2009 a č.641 ze dne 13.12.2012 byla mezi městem Plzeň a paní Lucií Fikerlovou dne 18. 12. 2009 uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2009/004526 ve znění dodatku č.1 ze dne 31.12.2012.

V souladu s usneseními ZMP č. 415 ze dne 16. 9. 2010 a č.640 ze dne 13.12.2012 byla mezi městem Plzeň a společností Commodus Bohemia s.r.o. dne 26. 10. 2010 uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2010/004133 ve znění dodatku č.1 ze dne 31.12.2012.

Na základě výše jmenovaných smluv se město za podmínek ve smlouvách uvedených zavázalo prodat kupujícím pozemky p.č. 806/1, p.č. 806/2, resp. p.č.9153/12 a p.č. 9153/24, vše k.ú. Plzeň.

Obě výše jmenované smlouvy uvádějí mj. i cenu, za níž budou předmětné pozemky v budoucnu prodány. Tyto ceny jsou stanoveny pevnou částkou za metr čtvereční, resp. za celou výměru pozemku. Smlouvy neřeší otázku DPH, neboť v době jejich uzavření DPH převod stavebních pozemků nezatěžovala a ani nemohl nikdo tušit, že v budoucnu zatěžovat bude. Smlouvy proto obsahují pouze obecné ustanovení v čl. X, a sice že „... daně budou placeny dle zákona.“ Daněmi se přitom v době uzavírání smlouvy myslela daň z převodu nemovitostí a daň z příjmu.

V mezidobí od uzavření výše uvedených smluv do současnosti došlo ke změně zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v tom směru, že od 1. 1. 2014 zakládají konečné kupní smlouvy uzavřené na základě výše uvedených smluv o smlouvách budoucích zdanitelné plnění dle tohoto zákona. Zákon však stanovuje pouze povinnost prodávajícího odvést daň v příslušné výši (21%), nestanovuje již ale výslovnou povinnost kupujícího se na této daňové povinnosti podílet.

**Lze tedy uzavřít, že jelikož ani zákon, ani uzavřené smlouvy o smlouvách budoucích neukládají kupujícím povinnost uhradit prodávajícímu částku odpovídající odvedené dani z přidané hodnoty, je třeba, nedojde –li k opačné dohodě mezi kupujícími a prodávajícím, cenu stanovenou ve smlouvách budoucích považovat za cenu konečnou. Odvedená daň z přidané hodnoty pak bude zatěžovat prodávajícího a tím snižovat jeho čistý příjem z prodeje předmětných nemovitostí.**

Jelikož je evidentní, že město počítalo s určitým příjmem za prodej svých nemovitostí, který se v důsledku nepředvídatelné okolnosti poměrně razantně sníží, nabízí se kromě shora uvedené dohody smluvních stran o tom, že kupní cena v konečné kupní smlouvě bude navýšena o nově zavedenou DPH, využít ustanovení § 50a odst. 3 zákona č. 40/1964Sb., občanský zákoník. (k tomu je vhodné zmínit, že práva a povinnosti vyplývající ze smluv o smlouvách budoucích uzavřených za doby účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, se ve smyslu § 3028, odst. 3 zákona č. 89/2012Sb, občanský zákoník účinného od 1. 1. 2014 budou nadále řídit dosavadní právní úpravou, tedy zákonem č. 40/1964Sb.).

Dle ustanovení § 50a, odst. 3 zákona č. 40/1964Sb., cituji: „... *závazek zaniká, pokud okolnosti, ze kterých účastníci při vzniku závazku vycházeli, se do té míry změnily, že nelze spravedlivě požadovat, aby smlouva byla uzavřena...*“.

Vzhledem k obecné formulaci citovaného § 50a odst. 3 je obtížné posoudit, zda zvýšení daňové povinnosti a tudíž ztráta prodávajícího ve výši 21% je natolik významnou změnou okolností, aby způsobovala zánik závazků ze smluv o smlouvách budoucích.

Dostupná judikatura se k možnosti uplatnit toto ustanovení v případech změn cenových hladin mezi dobou uzavření smlouvy o smlouvě budoucí a konečné smlouvy staví v zásadě negativně. Změna v tržní hodnotě pozemků v průběhu času je chápána soudy jako okolnost předvídatelná a riziko z ní plynoucí je přičítáno na vrub smluvním stranám. Je však třeba připomenout, že dostupná judikatura se váže k vcelku předpokládatelné změně tržní ceny v čase. V případě výše uvedených smluv však jde o v podstatě nepředpokládatelné výrazné daňové zatížení zásahem třetí osoby (zákonodárce). Na tento případ nelze dle mého názoru bezvýhradně aplikovat judikaturu vztahující se ke změnám v tržní ceně, neboť nelze očekávat, že by smluvní strana mohla za obvyklých okolností předpokládat vznik daňové povinnosti v takovém rozsahu několik let dopředu. (viz např. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové sp. zn. 23 Co 81/2004 „...*Vždy lze totiž požadovat po účastnících smlouvy o smlouvě budoucí, aby si vyhodnotili možný nárůst hodnoty předmětu kupní smlouvy s ohledem na možný předpokládaný růst spotřebitelských cen zboží a služeb a to nejen vlivem inflace, ale i vlivem jiných předpokládaných okolností...*“). Nicméně konkrétní případ, kdy by soud řešil aplikaci § 50a odst. 3 v případě změny daňových předpisů, mi není znám a proto je obtížné predikovat, zda by argumentace o zániku závazků ze smluv o smlouvách budoucích z tohoto důvodu byla úspěšná.

**Lze tedy říci, že od doby uzavření smluv o smlouvách budoucích došlo nepochybně k výrazné změně okolností, z nichž strany při uzavírání smlouvy vycházely. Tato změna nebyla z pohledu smluvních stran nijak předpokládatelná. Je však nejisté, zda intenzita této změny (alespoň z pohledu soudu) vede k zániku závazků smluvních stran a tedy k zániku povinnosti města uzavřít konečné kupní smlouvy.**

Na základě shora uvedeného, tedy nejistoty smluvních stran ohledně existence závazku města uzavřít kupní smlouvu za původně sjednaných podmínek, když přichází v úvahu zánik závazku dle § 50a zákona č. 40/1964 Sb., i s přihlédnutím ke skutečnosti, že kupující jsou zvýhodněni již tím, že obvyklá cena prodáváných nemovitostí se v době od uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní zvýšila oproti tehdy sjednané kupní ceně, se jeví jako nejvhodnější, i jako spravedlivá, dohoda smluvních stran na tom, že nově zavedenou DPH ponesou kupující. Tím spíše by to mělo platit v případě, kdy kupující bude sám plátcem DPH. Uvedený závěr navíc vychází i ze skutečnosti, že je to kupující, v jehož zájmu byly smlouvy o smlouvách budoucích kupních uzavírány.

S pozdravem

JUDr. Stanislav Pešek  
Právní a legislativní odbor MmP