



Generální finanční ředitelství
Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1



GFR10814517
ESS

Sekce metodiky a výkonu daní

Č. j.: 106909/17/7100-10110-013213

**Sdělení k možnosti aplikace ustanovení § 28 odst. 7 zákona o daních z příjmů
při cesi nájemní smlouvy**

Za účelem zvýšení právní jistoty poplatníků při aplikaci ustanovení § 28 odst. 7 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDP“), při cesi nájemní smlouvy vydává Generální finanční ředitelství toto sdělení.

Postoupení (cese) smlouvy je obecně upraveno v ustanovení § 1895 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“). Podle § 1895 odst. 1 občanského zákoníku platí, že *„nevylučuje-li to povaha smlouvy, může kterákoli strana převést jako postupitel svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo z její části třetí osobě, pokud s tím postoupená strana souhlasí a pokud nebylo dosud splněno.“*

Postoupením smlouvy na třetí osobu tato třetí osoba vstoupí v rozsahu postoupení smlouvy do práv a povinností jedné ze stran smlouvy, a ta strana, která smlouvu postupuje, smluvní stranou být přestane.

V případě cese nájemní smlouvy tak postupitel (původní nájemce) v rozsahu postoupení smlouvy přestává být smluvní stranou, tzn. postupník (nový nájemce) nastupuje do pozice původního nájemce.

Ustanovení § 28 odst. 7 bylo do ZDP zavedeno zákonem č. 170/2017 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní, který nabyl účinnosti dne 01.07.2017.

Dle § 28 odst. 7 ZDP platí, že *„u poplatníka, který není nájemcem ani uživatelem a kterému byl přenechán k užívání hmotný majetek, se u technického zhodnocení na tomto hmotném majetku postupuje obdobně jako u technického zhodnocení hrazeného nájemcem. Při ukončení takového užívání nebo zrušení souhlasu s odpisováním se postupuje obdobně jako při ukončení nájmu nebo zrušení souhlasu odpisovatele hmotného majetku s odpisováním nájemcem. Pro účely tohoto ustanovení je poplatník, kterému byl přenechán k užívání hmotný majetek, v postavení nájemce a poplatník, který přenechal k užívání tento majetek, v postavení odpisovatele hmotného majetku.“*

S ohledem na skutečnost, že při cesi nájemní smlouvy zůstává zachován poměr vlastníka

hmotného majetku a nájemce (došlo sice ke změně v osobě nájemce, nájemní poměr však trvá i nadále), při postoupení nájemní smlouvy nelze využít ustanovení § 28 odst. 7 ZDP, které upravuje pouze právní režim mezi vlastníkem hmotného majetku a osobou, která není nájemcem ani uživatelem.

Ing. Jiří Fojtík
ředitel sekce