Služby související s nemovitostí

Právní rámec

- Služby související s nemovitostí (čl. 47 směrnice 2006/112/ES o společném systému daně z přidané hodnoty)
  - Čl. 31a a 31b Nařízení rady č. 1042/2013, kterým se mění prováděcí Nařízení Rady č. 282/2011, kterým se stanoví prováděcí opatření ke směrnici 2006/112/ES o společném systému daně z přidané hodnoty
- Nemovitost
  - Čl. 13b Nařízení rady č. 1042/2013, kterým se mění prováděcí Nařízení Rady č. 282/2011, kterým se stanoví prováděcí opatření ke směrnici 2006/112/ES o společném systému daně z přidané hodnoty

Nemovitost

- Společná definice až od 1.1.2017
- Směrnice o DPH – chybí vymezení
  - Zejména čl. 12
    - budovou se rozumí jakákoli stavba pevně spojená se zemí
    - **obyvatelná stavba**
  - Čl. 135 odst. 1 písm. l)
    - Pozemek
    - Stroje zařízení
    - Bezpečnostní schránka

Nemovitost

- Vymezení nemovitosti dle čl. 13b písm. a) Nařízení
  - Pozemek (určitá část zemského povrchu + vlastnictví a/nebo držba)
    - Vazba na čl. 14 Směrnice
      - Ekonomické vlastnictví
      - Často zapsáno v katastru nemovitostí
        - Také i jezera,
        - vodní cesty,
        - přístavy,
        - veřejné parky

Nemovitost – čl. 13b písm. b)

- Budova nebo stavba nebo konstrukce
  - Základní předpoklady (musí být splněny)
    - Spojení se zemí nebo pod zemí (na zemi pod úrovní moře)
    - Nelze snadno rozebrat nebo přemístit
- Úplnost nebo neúplnost stavby
  - Je irelevantní , ale musí být spojena se zemí
- Zejména dům, továrna, elektrárna, silnice, mosty, plynovody, vodovody (inženýrské sítě)

Základní předpoklady

- Umístění na zemí nebo pod zemí (na zemi pod úrovní moře)
  - Bar s diskotékou na Hausbótu (C-532/11 Leichenich)
  - Budova z prefabrikovaných dílů (C-315/00 Rudolf Maierhofer)
- Nelze snadno rozebrat nebo přemístit (C-532/11 a C-315/00)
  - Fyzické kritérium
    - Bez úsilí
  - Ekonomické kritérium
    - Bez nezanedbatelných nákladů

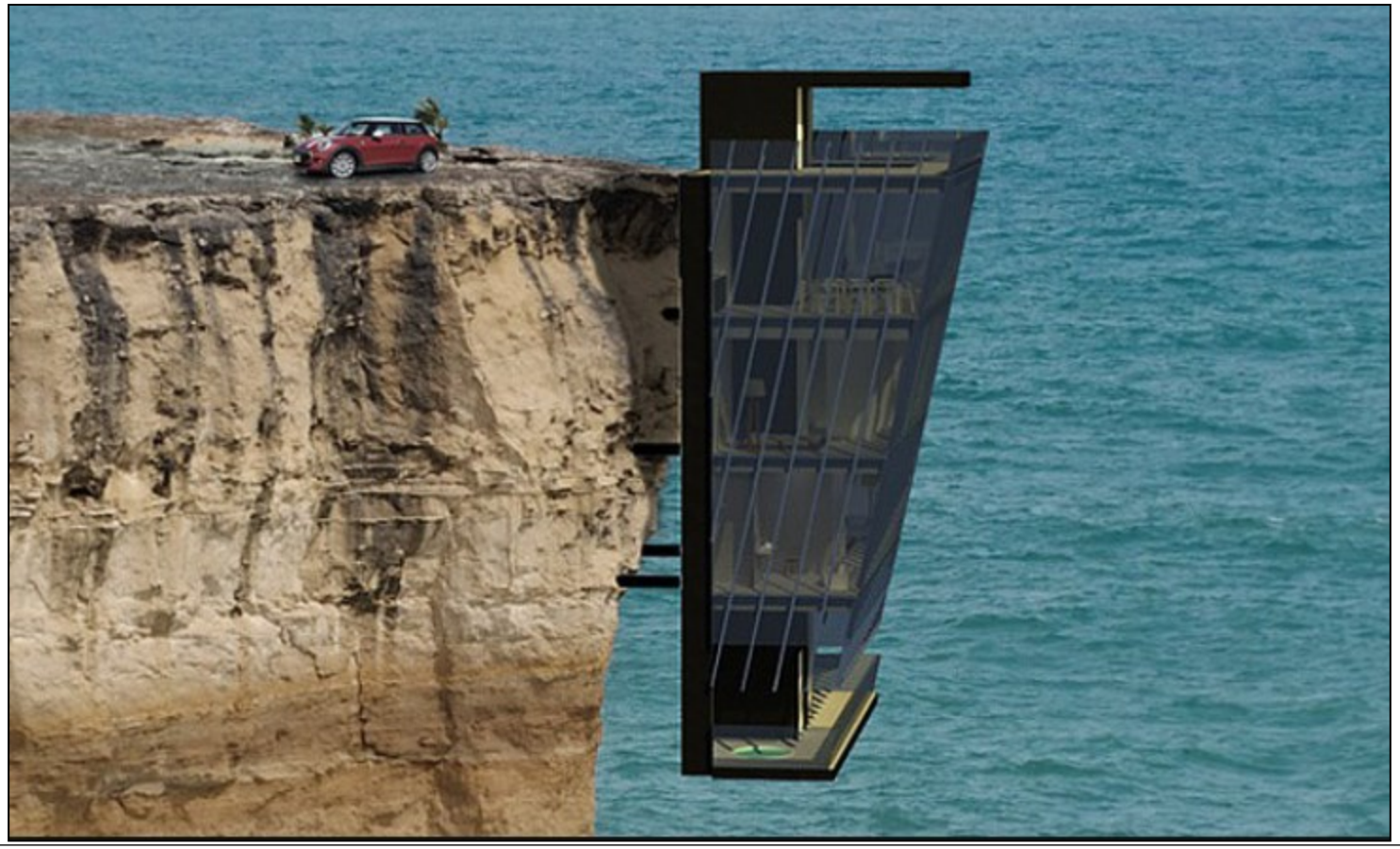
Příklady

- prefabrikované domy,
- kiosky,
- stánky,
- čluny,
- karavany

- Za předpokladu, že znehybněnou konstrukci nelze snadno rozebrat nebo přemístit!!!

Příklady – prefabrikované domy

Příklady – prefabrikované domy



Příklady – prefabrikované domy

Příklady - kiosky

Příklady - stánky

Příklady - stánky

Příklady - hausbót

Příklady - hausbót

Příklady - karavany

Příklady - karavany

Příklady – mobilní dům

Příklady – mobilní dům

Objektivní kritéria

- Potřeba odborných dovedností – to se týká nástrojů, vybavení, know-how atd., jež jsou zapotřebí k vlastnímu rozebrání nebo přemístění budovy nebo stavby, včetně prostředků potřebných k jejich rozebrání či přemístění (použití jeřábu, přívěsu, nákladního vozidla atd.);
- náklady na provedení činnosti/služby za účelem rozebrání nebo přemístění budovy nebo stavby v porovnání s hodnotou rozebírané nebo přemisťované konstrukce;
- doba potřebná k rozebrání nebo přemístění budovy či stavby;
- skutečnost, že přemístěním nebo rozebráním dotyčné budovy nebo stavby by došlo k jejímu zničení nebo významnému snížení její hodnoty.

Objektivní kritéria - pokrač.

- *Pokud se používají jako trvalé stanoviště k provozování hospodářské činnosti, lze mít za to, že je nelze snadno rozebrat nebo přemístit*, a to na základě skutečnosti, že jejich spojení se zemí je dostatečné, aby umožňovalo jejich znehybnění po delší dobu.
- **Zamýšlené** použití určité věci jako trvalého stanoviště proto může naznačovat její „nemovitou“ povahu, nepostačuje však jako kritérium k určení toho, zda je nutno konstrukci pokládat za nemovitost. *Je třeba ověřit, zda je tato konstrukce spojena se zemí nebo v zemi tak, že ji nelze snadno rozebrat nebo přemístit*.

Čl. 13b písm. b)

- Rovněž zahrnuje „zabudované“ prvky
  - vnitřní příčky, podlahy, stropy, kostra konstrukce
  - kanalizační systémy, kanalizační přípojky, vodovodní rozvody/trubky, odvodňovací/ meliorační systémy, závlahové systémy, plynové rozvody
  - hlavní vytápěcí/chladicí/ventilační zařízení
    - např. topné/chladicí trubky, ventilační potrubí
  - elektrické vedení (vnitřní kabeláž), atd.

Nemovitost (čl. 13b písm. c) - stroje a zařízení)

- Nedílná součást nemovitosti
  - Budova nebo stavba by byla nekompletní/neúplná
  - Jedná se často o movité věci
- Nainstalované prvky
  - Dveře, okna, schodiště
  - Prvek, zařízení, stroj
- Umístění v/na budově nebo stavbě
  - Vždy ověřovat, zda bez tohoto prvku by dané nemovitost byla nekompletní (čl. 13b písm. c)
  - Trvale nainstalovaný prvek (čl. 13b písm. d)

Nemovitost (čl. 13b písm. c) - stroje a zařízení)

- Budovu nebo stavbu je možné podkládat za nemovitost při ověření, zda by se v případě neexistence prvků (tj. při odstranění zařízení nebo strojů) změnil charakter stavby tak, že by ji nebylo možno používat v souladu s funkcí, pro kterou byla navržena (turbína ve větrné/tepelné/vodní/jaderné elektrárně; mříže/bezpečnostní systém ve věznici; atd.)
- **Prvek nainstalovaný v budově nebo stavbě se považuje za její nedílnou součást, pokud přispívá k úplnosti budovy nebo stavby na základě vlastností běžně spojovaných s danou budovou nebo stavbou a podle funkce, kterou má tato budova nebo stavba plnit.**

Nemovitost (čl. 13b písm. d) – trvale nainstalovaný)

- „trvale nainstalovaný“ se vztahuje na prvky, které jsou v budově nebo stavbě nainstalovány za určitým účelem a které mají nějakou dobu vydržet nebo se nemají změnit.
- Subjektivní pohled
  - Záměr osoby nainstalovat určitý prvek trvale
- Objektivní pohled
  - Prvky jsou po určitou dobu používány při vykonávání hospodářské činnosti, pro kterou byly pořízeny .

Nemovitost (čl. 13b písm. d) – trvale nainstalovaný) – *ne navěky*

- Vždy zohlednit zničení a změnu stavby/budovy
- Zničení
  - Zpravidla poškození stavby, které nelze opravit
  - Poškození stavby nebo významná fyzická změna
- Změna
  - Přeměna charakteru nebo struktury
    - Malým ale významným způsobem
      - Nevýznamná změna (lze snadno opravit)
        - **Odstranění hřebíků, šroubů**
        - **Stroj přišroubovaný k podlaze lze snadno uvolnit a nedojde k významné změně nebo poškození budovy/stavby**

Nemovitost – změna/zničení

- Významná změna
  - Množství úsilí a času nebo
  - Výše nákladů
    - Vazba na čl. 13b písm. b)
      - Potřeba odborných znalostí/dovedností
      - Doba potřebná k rozebrání příp. následně k opravě
- Pevné spojení
  - Musí tvořit jeden celek se stavbou, i když sám o sobě má samostatnou funkci
  - Odstranění by budovu značně poškodilo a případně i instalovaný prvek (odstranění podlahového vytápění RD)

Výše nákladů – Významná změna – Stavební úpravy

- Stavební úpravy
  - finanční hodnota stavební úpravy musí přesáhnout 50 % zjištěné ceny **nebo** směrné hodnoty **?**
- Nelze-li určit směrnou hodnotu
  - finanční hodnota stavební úpravy musí přesáhnout 50 % zjištěné ceny
- Finanční hodnotou stavební úpravy je součet všech základů daně a daně u dodaného zboží nebo poskytnutých služeb
  - reálně zabudovaných nebo spotřebovaných při uskutečňování stavební úpravy

Vazba mezi písmeny b), c) a d) čl. 13b

- Vzájemně se v zásadě nevylučují
  - Některé věci mohou spadat do více kategorií
- Zabudované prvky
  - Zejména stěny, podlahy x sanitární zařízení, vytápění, elektrické vedení
- Nainstalované
  - Nejsou částí hlavní konstrukce budovy
  - Hlavní konstrukci dokončují v souladu s cíli užití, účelem není užívání nemovitosti (slouží určenému účelu)
- Písm. c) a d) se mohou překrývat
  - mramorové schodiště v domě, vestavěná skříň nebo kuchyňská linka
  - např. solární panely mohou spadat do b), c) i d)

Služba související s nemovitostí

- Zvláštní pravidlo (čl. 46 až 59a směrnice)

x

- obecná pravidla (čl. 44 a 45 směrnice)

- Rozsudky SDEU
  - C-155/12 RR Donnelley; C-530/09 Inter-Mark; C-166/05 Heger; C-327/95 Dudda

- Vnitrostátní právní úprava nemovitostí
  - Zcela irelevantní – EUROKONFORMNÍ výklad

Služba související s nemovitostí

- Čl. 31a odst. 1 (**obecná definice**)
  - Poskytuje vodítko, co lze považovat za služby související s nemovitostí
- Čl. 31a odst. 2
  - Příklady služeb **souvisejících** s nemovitostí, na které se vztahuje čl. 47 směrnice
- Čl. 31a odst. 3
  - Příklady služeb **nesouvisejících** s nemovitostí

Služba související s nemovitostí

1

- Zkontrolovat, zda je služba uvedena v čl. 31a odst. 2 – ANO – vazba na čl. 47 směrnice

2

- Zkontrolovat, zda je služba uvedena v čl. 31a odst. 3 – ANO – nevztahuje se na ni čl. 47 směrnice

3

- Není-li služba uvedena ani v odst. 2 ani odst. 3, ověřit kritérium uvedené v čl. 31a odst. 1

Služba související s nemovitostí

- Postavení příjemce služby
  - Není podstatné při hodnocení služeb souvisejících s nemovitostí
- Nemovitost musí tvořit konstitutivní prvek služby – je pro službu hlavní a zásadní
- Služby se musí zaměřovat na změnu právního stavu a/nebo fyzických vlastností
  - Fyzická změna není založena na významné změně – jedná se i o údržbu nebo čištění silnic, budov atd.

Služba související s nemovitostí

- Seznam služeb v čl. 31a odst. 2
  - Seznam není úplný jelikož obsahu ***zejména***
- čl. 31a odst. 2 písm. a)
  - Vazba na konkrétní parcelu – není-li známa konkrétní parcela nelze služby považovat, že mají dostatečnou souvislost s nemovitostí

Příklady plánů budov nebo částí

Služba související s nemovitostí

- čl. 31a odst. 2 písm. b)
  - Zajištění bezpečnosti movitých věcí, pak existuje vazba na nemovitost
  - Mohou být poskytovány na dálku (PCO, atd.)
  - Instalace bezpečnostního systému – samostatná služba
    - Systém musí být nedílnou součástí nemovitosti (banky, věznice)
    - Trvalá instalace v budově – nelze přemístit bez zničení budovy (byty, kanceláře)

Služba související s nemovitostí

- čl. 31a odst. 2 písm. c)
  - Zahrnuje všechny druhy stavebních prací
    - Úprava, rekonstrukce, demolice atd.
  - Najímání personálu
    - Pouze pokud poskytovatel přejímá odpovědnost za provedení práce na nemovitosti
- čl. 31a odst. 2 písm. d)
  - Nevztahuje se na využívání konstrukce k poskytování služeb jako je dodání plynu, vody, elektřiny

Služba související s nemovitostí

- čl. 31a odst. 2 písm. e)
  - Orba, sklizeň, kácení stromů, zavlažování, vyčištění pozemku, vyrovnání pozemku, zpevnění pozemku
  - Je nutný striktní výklad – pouze práce na pozemku
    - **Ne** chov dobytka, třídění a přeprava sklizených plodin,
- čl. 31a odst. 2 písm. f)
  - Vazba na služby odhadců dle čl. 47 směrnice
  - Posouzení fyzického stavu a/nebo celistvosti nemovitosti – není nutná fyzická přítomnost znalce

Služba související s nemovitostí

- čl. 31a odst. 2 písm. g)
  - Při koupi, prodeji, právní či administrativní důvody
  - Hloubková kontrola – vždy určit co je dominantním prvkem poskytnuté služby
  - Metoda ocenění nemá vliv na posouzení služby
- čl. 31a odst. 2 písm. h)
  - právo po určitou dobu držet stavbu/pozemek tak, jako jeho vlastník, a vyloučit z tohoto práva každou jinou osobu (i skladování zboží C-155/12 RR Donnelley)
  - Pokud nejsou splněny tyto podmínky, pak zkontrolovat, zda nejsou splněny obecné čl. 31a odst. 1

Služba související s nemovitostí

- čl. 31a odst. 2 písm. i)
  - Důležité, zda se nemovitost bude užívat pro ubytování (pokoj v hotelu, jurta, tábořiště)
  - Právo pobývat na určitém místě – převod práv dočasného užívání
- Nájem x ubytování
- C-37/08 RCI Europe; C-270/09 Macdonald Resorts

Služba související s nemovitostí

- čl. 31a odst. 2 písm. j)
  - Rybolovná práva, přístup do salónků, nebo využití infrastruktury (mosty, tunely, průsmyky atd.)
  - Širší oblast než v písm. h) a i), ale však striktně omezena podmínkou týkající se existence **dostatečně přímé souvislosti** mezi službou a danou nemovitostí
- Pokud balíček služeb (včetně např. úklidu, údržby, restaurační služby, sdílení kancelářských prostor, hausbóty atd.)
  - Vždy zjistit, která služba je službou hlavní

Služba související s nemovitostí

- čl. 31a odst. 2 písm. k)
  - Omezení pouze na budovy a jejich části
  - Opravy, renovace a údržba mohou spadat i do jiných čl. např.: 31a odst. 2 písm. l) a n)
  - Nejen údržba ale i úklid interiéru či exteriéru tj. i kanceláří, bytů, nebytových prostor atd.
- čl. 31a odst. 2 písm. l)
  - Trvalá konstrukce pro plyn, vodu, odpady atd.
  - Lze i na telekomunikační infrastrukturu, elektrických rozvodů

Služba související s nemovitostí

- čl. 31a odst. 2 písm. m)
  - Nutné považovat nainstalované stroje a zařízení
  - Vazba na čl. 31a odst. 2 písm. n), které písm. m) doplňuje
  - Instalace již od samého počátku
  - Služby na zařízení mimo budovu nelze podřadit pod písm. m)
    - Např. Oprava klimatizační jednotky mimo její umístění v budově (v provozovně opravující osoby)
- čl. 31a odst. 2 písm. n)
  - Není rozhodující, zda je poskytována na dálku (např. seřízení strojů online přístupem, monitoring turbíny)

Služba související s nemovitostí

- čl. 31a odst. 2 písm. o)
  - Definice pojmu Správa nemovitosti
    - Řádné provozování, údržba a užívání nemovitostí
    - Portfolio investic do nemovitostí – finanční služba, pak správa portfolia není službou související s nemovitostí

    (viz zejména C-44/11 Deutsche Bank, C-595/13 Fiscale Eenheid X NV cs)

Služba související s nemovitostí

- čl. 31a odst. 2 písm. p)
  - Zprostředkování u transakcí vázaných na nemovitosti
    - Prodej, pacht nebo pronájem
    - Nevztahuje se na zprostředkování prodeje akcií a cenných papírů, které umožňují nakládat s nemovitostí jako vlastník
  - U zprostředkování ubytování se použije čl. 31 resp. odst. 3 písm. d) a nikoli písm. p)
  - Pokud jedná vlastním jménem, nejedná se o zprostředkovatele a použije se čl. 28 směrnice

Služba související s nemovitostí

- čl. 31a odst. 2 písm. q)
  - Vždy vazba na pozemek, stavbu či budovu
  - Vždy vazba na zřízení nebo změnu **<u>některých práv</u>** k nemovitosti
    - Pro koncepci různých právních režimů k nemovitosti v jednotlivých členských států
    - Vazba na čl. 15 odst. 2 směrnice s výjimkou písm. c)
    - Pokud pochybnosti, pak přihlédnout k čl. 31a odst. 1
- Nevztahuje se na právní poradenství u smluvních podmínek k nemovitosti, poradenství při koupě nemovitosti

Služba nesouvisející s nemovitostí

- čl. 31a odst. 3 písm. c)
  - Reklamní služby
  - Nezaměňovat s nájmem nebo pachtem nemovitosti
- čl. 31a odst. 3 písm. e)
  - Tři kumulativní podmínky
    - Poskytnutí místa pro stánek
    - Poskytnutí jedné či více souvisejících služeb
    - Související služby musí umožnit vystavit předměty a propagovat služby nebo výrobky
  - Pokud je pouze pronajato místo pro stánek, pak se jedná o službu související s nemovitostí

Čl. 31b

- Poskytnutí zařízení s dostatečným personálem nebo i bez personálu za účelem výkonu práce na nemovitosti
  - Pouze převezme-li poskytovatel odpovědnost za provedení práci
- I vazba na smluvní podmínky

Děkuji za pozornost