



Nadace sv. Ludmily
Hradčanské náměstí 56/16
118 00 Praha 1
k rukám pana Jana Balíka

V Praze dne 19. září 2024

STANOVISKO K IDENTIFIKACI PRODEJE OBCHODNÍHO ZÁVODU

Vážení,

na základě předchozí domluvy jsme připravili stanovisko k problematice prodeje obchodního závodu v kontextu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „ZDPH“) a zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP“). Předmětem stanoviska je identifikace případů, kdy se z pohledu ZDPH jedná o prodej nemovité věci, a kdy o prodej obchodního závodu.

Stanovisko je určeno výhradně pro účely Nadace.

Otázky:

1. Za jakých podmínek se u prodeje nemovité věci tento prodej považuje za prodej nemovitosti, a v jakém případě se jedná o prodej obchodního závodu?

Zdroje:

- Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále jen „ZDPH“)
- Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP“)
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“)
- Koordinační výbor č. 567/09.09.20 Prodej nemovitosti včetně stávajících nájmu jako pozbytí obchodního závodu – aplikace § 13 odst. 9 písm. a) ZDPH ze dne 9.9.2020
- Rozsudek SDEU C-729/21 ve věci společnosti W ze dne 16. ledna 2023
- Rozsudek SDEU C-444/10 ve věci Schriever ze dne 10. listopadu 2011
- SKÁLOVÁ, Jana. Daně v účetnictví. 2. vydání. Účetnictví. Praha: Wolters Kluwer, 2022. ISBN 978-80-7676-344-9.

Stanovisko

1. Za jakých podmínek se u prodeje nemovité věci tento prodej považuje za prodej nemovitosti, a v jakém případě se jedná o prodej obchodního závodu?

Specifika prodeje obchodního závodu

Prodej obchodního závodu je pro daňové a právní účely nutné oddělit jak od prodeje aktiva či souboru aktiv, tak od prodeje podílu na právnické osobě.



Definice obchodního závodu vyplývá z § 502 OZ, kde je uvedeno, že „obchodním závodem je organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti. Má se za to, že závod tvoří vše, co zpravidla slouží k jeho provozu.“

Obchodní závod je tedy **soubor jmění, který je sám o sobě schopen provozovat ekonomickou činnost**. Jmění pak znamená v zákonné terminologii majetek ponížený o závazky.

V souladu s § 2175 OZ je prodejem obchodního závodu rovněž prodej všeho, co k závodu jako celku náleží. O prodej (resp. koupi) závodu se jedná i v případě, že strany z koupě jednotlivou položku vyloučí, aniž tím celek ztratí vlastnost závodu.

Samotný ZDPH ani ZDP definici obchodního závodu neobsahují, pro posouzení tohoto institutu je nutné odkázat na OZ. Z pohledu ZDPH je však pro definici obchodního závodu třeba dále vycházet z judikatury Soudního dvora Evropské unie.

Z našeho porozumění judikatury se prodejem obchodního závodu rozumí prodej obchodního jmění v ucelené podobě tak, aby potenciální kupující byl v činnosti provozované tímto závodem schopen pokračovat. Součástí obchodního závodu zpravidla bývají kromě nemovité věci rovněž movité věci (ve formě vybavení či zásob) a dále pohledávky a závazky týkající se tohoto závodu, uzavřené smlouvy (např. obchodní, nájemní, servisní) a v neposlední řadě zaměstnanci. Výčet těchto součástí však není úplný a zároveň platí, že není nezbytné, aby všechny tyto součásti obchodní závod obsahoval.

Finanční správa tento přístup potvrdila prostřednictvím Koordinačního výboru č. č. 567/09.09.20 (dále jen „KOOV“). Dle stanoviska generálního finančního ředitelství z KOOV je v případě prodeje nemovitosti včetně souvisejících nájemních smluv nicméně nutné posoudit případ dle konkrétních okolností. KOOV obsahuje konkrétní generalizovaný příklad prodeje obchodního závodu uvedený níže:

Obchodní korporace vlastní několik nemovitých věcí v různých městech ČR (jádrům ekonomické činnosti je situace, kdy se jedná např. o institucionálního investora do nemovitých věcí, který vlastní portfolio nemovitých věcí, které pronajímá), přičemž bude převádět nemovitou věc včetně nájemních smluv s obchodníky provozujícími maloobchod, přičemž takovéto nájemní smlouvy nebudou zanikat prodejem nemovité věci na jinou obchodní korporaci, která je obdobným institucionálním investorem do nemovitých věcí, a současně pokud nabývající obchodní korporace získá takové složky obchodního závodu, které umožňují obchodnímu závodu provozovat danou ekonomickou činnost spjatou s převodem tohoto obchodního závodu, načež nabývající obchodní korporace bude pokračovat ve stávající činnosti (neprovede likvidaci takovéto ekonomické činnosti), pak lze takovouto transakci považovat za pozbytí obchodního závodu..

Tento KOOV však byl již překonán novější judikaturou Soudního dvora Evropské Unie, která možnost klasifikace daného převodu jako převod obchodního závodu ještě rozšiřuje. Např. v usnesení C-729/21 ve věci společnosti W se soud zabýval developerskou společností, jež postavila stavbu obchodního centra, které po určitou dobu provozovala a poté kupní smlouvou převedla nemovitosti na nabyvatele, a to včetně vnitřního vybavení, pozemku a nájemních smluv na prostory, které se v centru nacházely. Součástí kupní smlouvy nicméně nebylo postoupení správcovské a pojistné smlouvy k této nemovitosti. Soud v tomto případě došel k závěru, že se o převod obchodního závodu jednalo, přičemž poukázal na



skutečnost, že **o převod nezávislé části podniku se jedná, pokud objem převedených aktiv umožní výkon hospodářské činnosti.**

Ve vybraných případech může o převod obchodního závodu jít rovněž v situaci, kdy se převádí pouze zásoby a vybavení společně s nájmem obchodních prostor, jak je uvedeno v rozsudku C-444/10 ve věci Schriever. Z tohoto rozsudku vyplývá, že ačkoliv je u obchodního závodu zvykem převod vlastnictví nemovité věci a souvisejícího jmění, převod vlastnictví k nemovité věci není podmínkou k převodu obchodního závodu, kdy může rovněž dojít k jejímu pronajmutí. Jinými slovy, o převod obchodního závodu se může jednat i v případě, kdy nastane převod vlastnictví k zásobám a smlouvám, ale nemovité věci dále používá kupující na základě nájemní smlouvy a pokračuje v činnosti prodejce.

Specifika prodeje aktiv či souboru aktiv

O prodej samostatného aktiva se jedná v případě, kdy **nelze splnit podmínku prodeje uceleného jmění**, které je samo o sobě schopno provozovat ekonomickou činnost.

Prodej aktiv či jejich souboru se uskuteční zejména v případech, kdy nepřechází na nového vlastníka právo ze smluv souvisejících s těmito nemovitostmi, případně pokud nejsou převáděny žádné závazky (tzn. není převáděno jmění, pouze majetek).

Shrnutí

Při posouzení, zda se jedná o prodej obchodního závodu, je nutné posoudit, zda spolu s nemovitou věcí přechází rovněž vlastnické právo k ucelenému jmění souvisejícímu s touto věcí a související smlouvy. Pokud ano, pak se obecně jedná o prodej obchodního závodu. Pokud nikoliv, jedná se o prodej aktiva. U každé transakce je třeba sledovat naplnění těchto znaků individuálně.

ooo

Upozorňujeme, že náš názor vychází ze současného stavu legislativy, jejích převažujících výkladů a je omezeno na popis situace. Znění právních předpisů a jejich výklad se mohou v budoucnu změnit.

Pokud mezi poskytnutím stanoviska a jeho použitím existuje časový odstup, doporučujeme Vám přezkoumat závěry. Toto memorandum bylo podáno pro účely Vaší korporace a třetí strana se na něj nesmí spoléhat.

S přátelským pozdravem

EKP Advisory, s.r.o.

Ing. Jan Tecl
Partner, daňový poradce

Ing. Jan Kotala
Partner, daňový poradce