

Informace k uplatňování zákona o DPH u výstavby po 1.1.2008



(23. 4. 2008)

č.j. 18/21492/2008-181

Uplatňování zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDPH“).

A. Základní pojmy

Stavebními a montážními pracemi se pro účely této informace rozumí práce při výstavbě nových staveb, bytů a nebytových prostor a práce při jejich rekonstrukcích, modernizacích, rozšířeních, stavebních úpravách a opravách. Opravou se také rozumí stavební nebo montážní údržba. Součástí stavebních a montážních prací jsou konstrukce, materiály, stroje a zařízení, které se do stavby zabudují nebo zamontují.

Stavbou se rozumí i nedokončená stavba.

Při určení, zda se jedná o rodinný dům, bytový dům nebo byt, se obvykle vychází ze správního rozhodnutí, případně stanoviska místně příslušného stavebního úřadu.

Bytem se rozumí soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení (§ 4 odst. 1 písm. za) ZDPH).

Byt je vymezen stavebně technickým uspořádáním, nikoliv účelem užití.

Rodinným domem se rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomu účelu určena, a v níž jsou nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví (§ 4 odst. 1 písm. za) ZDPH).

Bytovým domem se rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena (§ 4 odst. 1 písm. za) ZDPH).

Plochami, které nejsou určeny pro trvalé bydlení, jsou například plochy určené pro podnikání, garáže, dílny, případně i speciálně vymezené plochy, například pro drobné zvířectvo.

Za rodinný dům, bytový dům a byt se nepovažují stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacího zařízení.

Stavbou pro rodinnou rekreaci se rozumí stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomu účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví (§ 2 písm. b) vyhl. č. 501/2006 Sb.)

Stavbou ubytovacího zařízení se rozumí stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový dům a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci; ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií hotel, motel, penzion, ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro přechodné ubytování (§ 2 písm. c) vyhl. č. 501/2006 Sb.).

Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, společné rozvody tepla, společné rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny a vzduchotechniky, dále výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěné mimo dům apod.

Spoluvlastnický podíl na společných částech domu sleduje právní režim bytu nebo prostoru, který není určen pro trvalé bydlení.

Místností je místně a prostorově uzavřená část stavby, vymezená podlahovou plochou, stropem a pevnými stěnami (§ 48a odst. 8 ZDPH).

Za místnost se nepovažují představené části stavby (balkón, terasa) a lodžie, a to ani zasklené. Za místnost se také nepovažuje sklepní kóje ohraničená pevnou stěnou nedosahující stropu nebo ohraničená jiným způsobem, například pletivem nebo latkovou přepážkou. Pevnou stěnou se rozumí stěna, kterou nelze odstranit bez použití technických prostředků.

Stavbami pro sociální bydlení se rozumí:

Byt pro sociální bydlení, kterým je byt, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 120 m². Celkovou podlahovou plochou bytu pro sociální bydlení se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu. Do celkové podlahové plochy bytu pro sociální bydlení se nezapočítává podíl na společných částech domu (§ 48a odst. 5 ZDPH).

Rodinný dům pro sociální bydlení, kterým je rodinný dům (více jak polovina podlahové plochy pro rodinné bydlení), jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 350 m². Celkovou podlahovou plochou rodinného domu pro sociální bydlení se rozumí součet podlahových ploch všech místností rodinného domu (§ 48a odst. 6 ZDPH).

Bytový dům pro sociální bydlení, kterým je bytový dům (více jak polovina podlahové plochy pro trvalé bydlení), v němž nejsou jiné byty než byty pro sociální bydlení (§ 48a odst. 7 ZDPH).

Ubytovací zařízení pro ubytování státních zaměstnanců nebo zařízení pro ubytování příslušníků bezpečnostních sborů, kterým je zařízení pro ubytování při výkonu služby v jiném místě, než je místo trvalého pobytu příslušníka bezpečnostních sborů (§ 77 zákona č. 361/2003 Sb., o služebním poměru příslušníků bezpečnostních sborů, ve znění zákona č. 530/2005 Sb.)

Zařízení sociálních služeb, kterým je zařízení, které poskytuje ubytování ze sociálních důvodů. Těmito zařízeními jsou zejména týdenní stacionáře, domovy pro osoby se zdravotním postižením, domovy pro seniory, domovy se zvláštním režimem, chráněná bydlení, azylové domy, domy na půl cesty, zařízení pro krizovou pomoc, noclehárny, terapeutické komunity, intervenční centra (zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách).

Školská zařízení pro výkon ústavní výchovy nebo ochranné výchovy a pro preventivně výchovnou péči, kterými jsou diagnostický ústav, dětský domov, dětský domov se školou, výchovný ústav (§ 2 zákona č. 109/2002 Sb., o výkonu ústavní výchovy nebo ochranné výchovy ve školských zařízeních), jakož i střediska výchovné péče.

Internáty škol samostatně zřízených pro žáky se zdravotním postižením (Vyhláška č. 108/2005 Sb., o školských výchovných a ubytovacích zařízeních a školských účelových zařízeních).

Zvláštní dětská zařízení, kterými jsou kojenecké ústavy a dětské domovy pro děti do 3 let věku (§ 38 zákona č. 20/1996 Sb., o péči o zdraví lidu).

Zařízení pro děti vyžadující okamžitou pomoc poskytují ochranu a pomoc dítěti, které se ocitlo bez jakékoliv péče nebo jsou-li jeho život nebo příznivý vývoj vážně ohroženy anebo ocitlo-li se dítě bez péče přiměřené jeho věku, jde-li o dítě tělesně nebo duševně týrané nebo zneužívané anebo o dítě, které se ocitlo v prostředí nebo situaci, kdy jsou závažným způsobem ohrožena jeho základní práva. Ochrana a pomoc takovému dítěti spočívá v uspokojování základních životních potřeb, včetně ubytování, v zajištění zdravotní péče zdravotnickým zařízením a v psychologické a jiné obdobné nutné péči (§ 42 zákona 359/1999 Sb., o sociálně právní ochraně dětí).

Zařízení pro výkon pěstounské péče poskytující péči podle zákona o sociálně-právní ochraně dětí (§ 44 zákona 359/1999 Sb., o sociálně právní ochraně dětí).

Speciální lůžková zařízení hospicového typu, ve kterých je poskytována paliativní a symptomatická léčba osobám v terminálním stavu (§ 22a zákona č. 48/1997 Sb., o veřejném zdravotním pojištění).

Domovy péče o válečné veterány (§ 4 zákona č. 170/2002 Sb., o válečných veteránech).

Příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány (§ 121 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník).

Příslušenství věci má ve vztahu k věci hlavní povahu věci vedlejší.

Příslušenstvím rodinného domu a bytového domu mohou být například stavby plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní a ostatní stavby, například:

- garáže, zahradní altány, kůlny, skladové prostory pro dům;
- podzemní stavby, například jímky, jámy pro měřicí zařízení, čističky odpadních vod sloužící domu, vinné sklepy, stavby pro tepelná čerpadla;
- oplocení;
- přípojky na veřejné rozvodné sítě a kanalizace, které jsou ve vlastnictví majitele rodinného domu nebo bytového domu;
- připojení drobných staveb na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní (liniové stavby sloužící domu);
- studny;
- bazény.

Příslušenstvím rodinného domu a bytového domu nejsou plošné stavby.

Plošné stavby

Pokud nejsou plošné stavby nemovitostí podle § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (nejedná se o stavby spojené se zemí pevným základem), jedná se o zpevnění povrchu pozemku. Takové plošné stavby jsou součástí pozemku a tvoří s ním jednu věc a nelze je fakticky ani hospodářsky od pozemku oddělit. Jedná se například o zámkovou dlažbu, která je rozebíratelná, chodníky, odstavné plochy pro vozidla, dlažby a obruby, opěrné zdi a zahradní jezírka.

Pokud je plošná stavba stavbou nemovitou, tj. taková, která je spojena se zemí pevným základem, může být příslušenstvím bytového domu nebo rodinného domu. Jedná se například o plošnou stavbu, která splňuje všechny znaky nemovité stavby, je ve vlastnictví stejného vlastníka jako bytový dům nebo rodinný dům a tvoří s bytovým domem nebo rodinným domem

jeden funkční celek. Například stavba, která slouží k parkování vozidel, přičemž nejde o veřejné parkoviště.

Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (§ 121 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník).

Příslušenství bytu není samostatným předmětem občansko právních vztahů. Příslušenstvím bytu jsou místnosti a prostory, které jsou určeny k tomu, aby byly užívány s bytem, například komora, sklep, dřevník, kolna.

B. Stanovení poměru podlahové plochy pro vymezení rodinného domu a bytového domu

Pokud nelze podle správního rozhodnutí, případně stanoviska stavebního úřadu určit, zda se jedná o bytový dům nebo rodinný dům, nebo pokud se skutkový stav liší od stavu formálně právního, lze při vymezení rodinného domu a bytového domu postupovat metodou stanovení poměru podlahových ploch určených pro bydlení k celkové podlahové ploše. Poměr se stanoví v procentech.

Pro určení bytového nebo rodinného domu je podstatné vymezení podlahové plochy odpovídající požadavkům na trvalé bydlení.

Podlahovou plochou místností a prostorů se rozumí jejich vnitřní nášlapná plocha mezi lícními konstrukcemi stěn v půdorysném průmětu domu.

Do úhrnu podlahových ploch domu se započítává podlahová plocha všech místností a prostorů určených k bydlení, prostorů, které nejsou určeny k bydlení (například garáže, obchody, kanceláře), společných prostor (například plocha hal, chodeb, schodišť, sklepů, balkonů, teras, prádelen, sušáren, kočárkárny) a podloubí, průjezdů, pasáží apod.

Do úhrnu podlahových ploch domu se nezapočítává plocha těch místností či prostorů, které nejsou běžně přístupné uživatelům domu a obvykle slouží jako technologické zázemí (transformovny, kotelny, místnosti a prostory pro vzduchotechniku, dílny pro údržbu). Dále se do úhrnu podlahové plochy nezapočítávají šachty výtahů a podlahové plochy příslušenství domů.

Vzhledem k tomu, že se pro stanovení, zda se jedná o bytovou výstavbu, bere též v úvahu poměrná část podlahové plochy využívaná společně pro bytové a nebytové účely, doporučujeme pro výpočet následující postup.

- U bytového domu se nejprve od úhrnu všech podlahových ploch odečtou podlahové plochy společných částí domu příslušné k části domu, která odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomu účelu určena a podlahové plochy společných částí domu příslušné k části domu, která neodpovídá požadavkům na trvalé bydlení a správný poměr se určí jako podíl podlahových ploch odpovídajících požadavkům na trvalé bydlení včetně podlahových ploch příslušenství bytů k součtu podlahových ploch bytů včetně podlahových ploch příslušenství bytů a podlahových ploch prostor, které neodpovídají požadavkům na trvalé bydlení (garáž, dílna, obchod, kancelář), včetně jejich příslušenství, stanovený v procentech.

Příklad:

Celková podlahová plocha domu je 1530 m². Podlahová plocha bytů včetně příslušenství bytů je 800 m². Podlahová plocha prostor, které neodpovídají požadavkům na trvalé bydlení je 600 m². Podlahová plocha společných prostor je 130 m².

Výpočet: $1530 - 130 = 1400 \text{ m}^2$

$800 : 1400 = 0,57 \times 100 = 57\%$ Jedná se o bytový dům.

Alternativně lze postupovat tak, že se společné části rozdělí poměrně mezi byty a prostory, které nejsou určeny pro bydlení a následně se stanoví podíl bytů (včetně příslušné části společných „bytových“ prostor) k celkové podlahové ploše bytového domu.

- U rodinného domu se správný poměr určí jako podíl plochy místností a prostorů určených pro bydlení k součtu ploch místností a prostorů určených pro bydlení a ploch a prostorů, které neodpovídají požadavkům na trvalé bydlení (garáž, dílna, kancelář), stanovený v procentech.

C. Stanovení podlahové plochy pro vymezení rodinného domu pro sociální bydlení a bytu pro sociální bydlení

Do podlahové plochy rodinného domu pro sociální bydlení se započítává součet podlahových ploch všech místností rodinného domu (kuchyně, pokoje, sociální zařízení, chodba, místnosti pro podnikání, garáž, která je v domě).

Do podlahové plochy rodinného domu pro sociální bydlení se nezapočítává součet podlahových ploch prostor, které nejsou místností (balkóny, terasy, lodžie, půda) a součet podlahových ploch místností, které tvoří příslušenství rodinného domu (garáž, která je mimo dům).

Do podlahové plochy bytu pro sociální bydlení se započítává součet podlahových ploch všech místností bytu, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu (kuchyně, pokoje, sociální zařízení, chodba, komora, sklep, který je místností). Do podlahové plochy bytu se také započítává podlahová plocha, na které je umístěno vybavení bytu, sloužící uživateli bytu (nábytek, vestavěné skříně a kuchyňské linky, otopná tělesa apod.).

Do podlahové plochy bytu pro sociální bydlení se nezapočítává podlahová plocha prostor, které nejsou místností (balkóny, terasy, lodžie) a podíl na společných částech domu.

D. Sazby daně

Podle § 47 odst. 5 ZDPH **se u stavebních a montážních prací** spojených s rekonstrukcí a opravami včetně konstrukcí, materiálů, strojů a zařízení, které se do stavby jako jejich součást montážními a stavebními pracemi zabudují nebo zamontují, uplatní základní sazba daně, pokud zákon nestanoví jinak (§ 48, § 48a ZDPH).

U subdodávek stavebních a montážních prací se uplatní sazba daně obdobně.

Při provedení stavebních a montážních prací základ daně také zahrnuje konstrukce, materiál, stroje a zařízení, které se do stavby jako její součást montážními a stavebními pracemi spojenými s opravou nebo změnou dokončené stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu a příslušenství bytového domu, rodinného domu nebo bytu zabudují nebo zamontují. Jedná se například o vnitřní rozvody studené a teplé vody, vnitřní odpadové šachty, vnitřní rozvody elektroinstalace, včetně nástropních a nástěnných svítidel, rozvody zabezpečovacích a bezpečnostních zařízení, klopety, vany, umyvadla, dřezy, baterie, kuchyňské odsavače par, karmy, boilers, ústřední vytápění včetně kotlů, krby, tepelná čerpadla, vestavěný nábytek, protipožární zařízení včetně rozvodů a hasicích přístrojů, technologie osobního vytáhu, centrálního vysavače, klimatizačního zařízení, dále o zabudované kuchyňské linky včetně vestavných spotřebičů, obklady stěn a stropů, okenice, mřížky, žaluzie, rolety, markýzy, pevně spojené podlahové krytiny apod.

E. Uplatnění DPH u stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby pro bydlení a opravami staveb pro bydlení (§ 48 ZDPH)

Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně jejich příslušenství, vymezenou stavebním zákonem, nebo v souvislosti s opravou těchto staveb, se uplatní snížená sazba daně. Jsou-li tyto práce prováděny na jiné stavbě, jejíž část je určena pro bydlení, uplatní se snížená sazba daně jen u těch prací, které jsou poskytnuty výlučně pro část stavby určenou pro bydlení (§ 48 odst. 1 ZDPH).

Změnou dokončené stavby je nástavba, kterou se stavba zvyšuje, přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou, a dále stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby (§ 2 odst. 5 zákona č. 183/2006 stavební zákon).

Změnou dokončené stavby se pro účely této informace rozumí stavební zásahy na majetku, kterými nevzniká nový byt nebo nová věc.

Snížená sazba daně se uplatní:

- Při poskytnutí stavebních a montážních prací, spojených se změnou dokončené stavby bytového domu a rodinného domu, pokud se nezmění vymezení bytového domu a rodinného domu dle § 4 odst. 1 písm. za) ZDPH a za podmínky, že na základě těchto prací nevznikne nový byt vymezený jako jednotka s celkovou podlahovou plochou nad 120 m².
- Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou bytu, pokud těmito pracemi nedojde k jeho změně na nebytový prostor vymezený jako jednotka.
- Při poskytnutí stavebních a montážních prací provedených v souvislosti s opravou bytového domu, rodinného domu nebo bytu.
- Při poskytnutí stavebních a montážních prací provedených při opravě společných částí rodinných a bytových domů.
- U stavebních a montážních prací prováděných na příslušenství bytového domu, rodinného domu nebo bytu, a to i když jsou prováděny samostatně.
- Při poskytnutí stavebních a montážních prací souvisejících se změnou bytového domu a rodinného domu prováděných v prostorech, které nejsou určeny pro bydlení.
- Při poskytnutí stavebních a montážních prací prováděných na stavbách, které nesplňují vymezení staveb pro bydlení podle zákona o DPH, pokud jsou tyto práce prováděny výlučně v části domu, která je určena pro bydlení.
- Při poskytnutí stavebních a montážních prací prováděných na rodinných domech a bytech, i když jsou užívány k jinému účelu, například k rekreaci.

Základní sazba daně se uplatní :

- Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby, která nesplňuje vymezení bytového domu, rodinného domu nebo bytu, s výjimkou stavebních a montážních prací prováděných výlučně na části stavby určené k bydlení.
- Při poskytnutí stavebních a montážních prací, kdy v rámci výstavby vznikne byt vymezený jako jednotka s celkovou podlahovou plochou nad 120 m².
- Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené plošné stavby.

- Při poskytnutí stavebních a montážních prací prováděných na stavbách pro rodinnou rekreaci i v případě, pokud jsou užívány k trvalému bydlení.
- U služeb, které nejsou uvedeny v příloze č. 2 ZDPH. Jedná se například o činnosti nezbytné k přípravě a realizaci stavebních děl a zajištění přípravné fáze výstavby, jako jsou průzkumné a projektové práce, geologické, geodetické a kartografické práce včetně inženýrských prací (např. revize), pokud jsou samostatným zdanitelným plněním.
Pokud jsou tyto služby poskytovány jako nedílná součást služby jiné, např. provedená revize v souvislosti s opravou elektroinstalace, jsou součástí ceny příslušné služby – oprava elektroinstalace a zdaňují se stejnou sazbou jako poskytnutá služba.

F. Uplatnění DPH u stavebních a montážních prací spojených s výstavbou stavby pro sociální bydlení se změnou dokončené stavby pro sociální bydlení a opravami staveb pro sociální bydlení (§ 48a ZDPH)

Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou stavby pro sociální bydlení, včetně jejího příslušenství, změnou dokončené stavby pro sociální bydlení, včetně jejího příslušenství, změnou dokončené stavby pro sociální bydlení vymezenou stavebním zákonem, včetně jejího příslušenství, nebo v souvislosti s opravou této stavby se uplatní snížená sazba daně. Snížená sazba daně se uplatní také při poskytnutí stavebních a montážních prací, kterými bytový dům, rodinný dům, byt nebo prostor, který byl určen k jiným účelům než k bydlení, mění na stavbu pro sociální bydlení (§ 48a odst. 1 ZDPH).

Výstavbou se pro účely tohoto ustanovení rozumí vznik bytu, rodinného domu, bytového domu, bytu pro sociální bydlení, rodinného domu pro sociální bydlení, bytového domu pro sociální bydlení nebo ostatních staveb pro sociální bydlení vymezených samostatnými zákony, kdy objednatel je obvykle prvním vlastníkem nové věci nebo bytu.

Snížená sazba daně se uplatní:

- Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou nebo opravou staveb pro sociální bydlení.
- Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou nebo opravou příslušenství staveb pro sociální bydlení, a to též při výstavbě samostatného příslušenství k již existující stavbě, která odpovídá vymezení stavby pro sociální bydlení.
- Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby pro sociální bydlení, za podmínky, že se nezmění vymezení stavby pro sociální bydlení dle § 48a ZDPH, případně že dojde ke změně na bytový dům, rodinný dům nebo byt.
- Při poskytnutí stavebních a montážních prací provedených na společných částech stavby pro sociální bydlení, nebo v prostorech staveb pro sociální bydlení, které nejsou určeny pro bydlení.
- Při poskytnutí stavebních a montážních prací, kterými se bytový dům, rodinný dům, byt nebo prostor, který byl určen k jiným účelům než k bydlení, mění na stavbu pro sociální bydlení.

Základní sazba daně se uplatní:

- Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou plošné stavby.
- Pro činnosti nezbytné k přípravě a realizaci stavebních děl a zajištění přípravné fáze výstavby, jako jsou průzkumné a projektové práce, geologické, geodetické a kartografické práce včetně inženýrských prací (např. revize), které nejsou uvedeny v

příloze č. 2 ZDPH, pokud jsou samostatným zdanitelným plněním.

Pokud jsou tyto služby poskytovány jako nedílná součást služby jiné, např. provedená revize v souvislosti s opravou elektroinstalace, jsou součástí ceny příslušné služby – oprava elektroinstalace a zdaňují se stejnou sazbou jako poskytnutá služba.

G. Uplatnění DPH a osvobození od daně u převodu nemovitosti

Převodem nemovitosti se ve smyslu ustanovení § 2 ZDPH rozumí převod nemovitosti nebo přechod nemovitosti v dražbě osobou povinnou k dani za úplatu.

U převodu nemovitosti se vždy jedná o případ, kdy se vlastnické právo nabyvatele odvíjí od vlastnického práva předchozího vlastníka.

U převodu nemovitosti, pokud se nejedná o osvobozené plnění podle § 56 ZDPH, se uplatňuje základní sazba daně, s výjimkou převodu staveb pro sociální bydlení, včetně nedokončené stavby pro sociální bydlení, kdy se uplatní snížená sazba daně.

Při převodu stavby sleduje příslušenství stavby právní režim věci hlavní, a to jak v případě sazby daně, tak i v případě aplikace osvobození od daně podle § 56 ZDPH.

Snížená sazba daně se uplatní:

- Pokud je předmětem převodu stavba pro sociální bydlení.
- Pokud je předmětem převodu byt pro sociální bydlení včetně převodu garážové stání, které je umístěno ve společných částech domu a není zvlášť vymezeno jako jednotka. V tomto případě je předmětem převodu byt pro sociální bydlení, ke kterému se vztahuje spoluvlastnický podíl na společných částech domu určený všem vlastníkům jednotek a spoluvlastnický podíl na společných částech domu určený jen některým vlastníkům jednotek.

Základní sazba daně se uplatní:

- Pokud je předmětem převodu stavba, která nesplňuje definici stavby pro sociální bydlení.
- Pokud je předmětem převodu byt, který nesplňuje definici bytu pro sociální bydlení.
- Pokud je předmětem převodu garáž jako nebytová jednotka nebo spoluvlastnický podíl na halové garáži jako nebytové jednotce, a to i tehdy, pokud je tento převod prováděn současně s převodem bytu pro sociální bydlení.

Osvobození při převodu pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor (§ 56 ZDPH)

V souladu s ustanovením § 56 odst. 1 ZDPH je převod staveb, bytů a nebytových prostor osvobozen od daně po uplynutí tří let od nabytí nebo kolaudace. Za nabytí se nepovažuje vymezení bytů a nebytových prostor jako jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Pro osvobození od daně stačí splnění jedné z uvedených podmínek, tj. splnění časového testu alespoň tří let od nabytí staveb, bytů a nebytových prostor nebo od jejich kolaudace.

U staveb, které nevyžadují kolaudační souhlas, se lhůta stanoví ode dne, ke kterému bylo započato užívání stavby.

Kolaudací se rozumí kolaudace nové stavby a též kolaudace, která je provedena po změně

stavby podle zvláštního právního předpisu, pokud cena této změny bez daně je vyšší než 30% zůstatkové ceny stavby ke dni zahájení stavebního řízení (§ 4 odst. 3 písm. e) ZDPH).

Příklad:

Plátce koupí v r. 2007 stavbu a po roce, tj. v r. 2008 ji prodává. Poslední kolaudace ve smyslu ZDPH proběhla v roce 2002. Převod je osvobozen od DPH, neboť je splněna podmínka, že k převodu dochází po uplynutí tří let od kolaudace.

Příklad:

Plátce koupí v r. 2007 stavbu, která byla zkolaudována u předchozího vlastníka v r. 2002. V roce 2008 provede změnu stavby, po které je provedena kolaudace. Cena realizované změny bez daně je vyšší než 30 % zůstatkové ceny stavby ke dni zahájení stavebního řízení.

V r. 2008 plátce stavbu prodává. Převod stavby není osvobozen od daně, neboť nebyla splněna ani jedna z uvedených podmínek.

Na převod staveb, které se nezapisují do katastru nemovitostí, se vztahuje osvobození od daně, pokud k němu dochází po uplynutí tří let od nabytí nebo kolaudace. Jedná se například o liniové stavby, kanalizační a vodovodní přípojky nebo kabelové rozvody.

Převod pozemků

Převod pozemků, včetně finančního pronájmu, je osvobozen od daně, s výjimkou převodu stavebních pozemků. Stavebním pozemkem se pro účely tohoto zákona rozumí nezastavěný pozemek, na kterém může být podle stavebního povolení provedena stavba spojená se zemí pevným základem. Nezastavěným pozemkem se rozumí pozemek, na kterém není stavba jako věc (§ 56 odst. 3 ZDPH).

Pokud na tomto pozemku (sumě parcel) je stavba jako věc, pak předmětný pozemek přestává být stavebním pozemkem ve smyslu zákona jako celek. Stavební pozemek musí být převoditelný a musí být nutně věcí, tj. musí být tvořen minimálně jednou parcelou (viz § 118 a § 119 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku). Přitom je nepodstatné, na které z parcel stavba jako věc vznikla, nebo na které parcele byla umístěna.

Pozemek, na kterém jsou vybudovány inženýrské sítě, je zastavěným pozemkem.

H. Nájem pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor

Nájem pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor je osvobozen od daně. Osvobození se nevztahuje na krátkodobý nájem stavby, bytů a nebytových prostor, nájem prostor a míst k parkování vozidel, nájem bezpečnostních schránek nebo trvale instalovaných zařízení a stroju. Krátkodobým nájmem stavby, bytů a nebytových prostor se rozumí nájem, popřípadě včetně vnitřního movitého vybavení či dodání elektřiny, tepla, chladu, plynu nebo vody, nejdéle na 48 hodin nepřetržitě (§ 56 odst. 4 ZDPH).

Plátce se může rozhodnout, že u nájmu pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor jiným plátcům pro účely uskutečňování jejich ekonomických činností uplatní daň (§ 56 odst. 5 ZDPH).

Vzhledem k tomu, že nájem není zákonem o DPH definován, je pro posouzení, zda se jedná o nájem nemovitosti, nutné vycházet ze základního rysu nájmu nemovitého majetku, který ve

svých rozsudcích poskytuje Evropský soudní dvůr. Nájmem nemovitosti je dle Evropského soudního dvora poskytnutí práva pro danou osobu na smlouvenou dobu a za smlouvenou úplatu zabrat a užívat nemovitost podobně jako vlastník za současného vyloučení stejných práv třetích osob.

Pokud nejsou výše uvedené podmínky splněny, jedná se podle ustanovení § 14 ZDPH o službu, u které se uplatní základní sazba daně (například poskytnutí práva honitby).

Vybavení spojené se stavbou nebo bytem je součástí předmětu nájmu.

Pokud je vybavení, které není pevně spojeno se stavbou nebo bytem uvedeno jako samostatný předmět nájemní smlouvy a je k němu sjednáno nájemné, jedná o poskytnutí práva využití věci (§ 14 odst. 1 písm. b) ZDPH).

Pošlete e-mailem

RSS Prohlášení o přístupnosti

Copyright © 2006. Ministerstvo financí České republiky - Letenská 15,
Praha 1 - Ústřední finanční a daňové ředitelství | pracoviště: Lazarska 7,
110 00 Praha 1 | podatelna@mfer.cz | +420 257 041 111 | Web: webeds@mfer.cz