
Téma: Uplatňování DPH ve výstavbě po 1.4.2011

Základní principy zdaňování ve výstavbě:

A. Změny na stávajících nemovitostech

Dosavadní znění §48 nadále umožňuje použití snížené sazby pouze u poskytnutí stavebních a montážních prací (včetně oprav) dokončených staveb bytů, rodinných domů a bytových domů včetně jejich příslušenství. Tato výjimka EU původně sjednána do konce roku 2010 byla prodloužena na dobu neurčitou a platí tedy i nadále a není tedy nutné se řídit přísnějšími pravidly pro sociální bydlení, která připadají v úvahu jen pro NOVOU výstavbu.

Související definice:

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.

Doporučení:

Vyžadujte od každého vlastníka nemovitosti, kde má být uplatněna snížená sazba DPH, kopii listu vlastnictví, kde je nemovitost zaříděna. List vlastnictví si můžete ověřit i sami na internetu na adrese <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/> a tento dokument si vytisknout a přiložit k dokumentaci o zakázce. Nezapomeňte, že za rok může být v katastru již vše jinak a pak budete stav správcí daně těžko prokazovat!

Bytem se rozumí soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení. **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.

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.

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

Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé 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 umístěny mimo dům apod.

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.

Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.

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.

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**.

U subdodávek stavebních a montážních prací se uplatní sazba daně obdobně – pokud jsou splněny podmínky pro použití snížené sazby DPH, pak tak musí fakturovat všichni subdodavatelé, byť nefakturují vlastníku nemovitosti.

POZOR:

Od 1.4.2011 platí, že nárok na odpočet je možné si uplatnit pouze z DPH ve správné výši! Pokud tedy nyní vystavíte daňový doklad se sazbou 20% např. při opravě bytu, pak je-li příjemcem dokladu podnikatel – plátce DPH smí si uplatnit POUZE SPRÁVNOU 10% DPH!!! Pokud se spolehne na správnost vašeho dokladu uplatní si část DPH neoprávněně. Je tedy nutné sníženou sazbu uplatňovat VŽDY, když je k ní důvod!

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, klotety, 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 výtahu, centrálního vysavače, klimatizačního zařízení, dále o zabudované kuchyňské linky včetně vestavných spotřebičů, obklady stěn a stropů, okenice, mříže, žaluzie, rolety, markýzy, pevně spojené podlahové krytiny apod.

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.

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 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.

Shrnutí:

I nadále lze se sníženou sazbou poskytovat následující stavební a montážní práce (včetně použitého materiálu):

1. rekonstrukce, modernizace, nástavby, přístavby a stavební úpravy u dokončených staveb bytů, RD a BD, přičemž definicí těchto staveb zůstala definice z předchozích let. Musí se tedy jednat o stavby, určené pro bydlení dle definic v bodě A bez ohledu na to, jak jsou využívány.
2. opravy dokončených staveb bytů, RD a BD, přičemž definicí těchto staveb zůstala definice z předchozích let. Musí se tedy jednat o stavby, určené pro bydlení dle definic v bodě A bez ohledu na to, jak jsou využívány
3. Snížené sazbě podléhá i PŘISLUŠENSTVÍ uvedených staveb – viz. definice
4. Se sníženou sazbou musí fakturovat všichni, kteří provádějí uvedené práce na definovaných stavbách bez ohledu na to komu fakturu vystavují!
5. rekonstrukce, modernizace, nástavby, přístavby a stavební úpravy u dokončených staveb pro sociální bydlení dle definic v bodě B.
6. opravy staveb pro sociální bydlení dle definic v bodě B.

Pro praktické použití doporučuji inspiraci v níže sepsaných příkladech formou otázek a odpovědí:

1. Jaká sazba daně se uplatní u rekonstrukce, modernizace a oprav rodinného domu, bytového domu a bytu?

Podle ustanovení § 48 zákona o DPH se 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, uplatní snížená sazba daně.

Při určení, zda se jedná o rodinný dům, bytový dům nebo byt, se obvykle vychází ze správného 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. 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.

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.

2. Jaká sazba daně se uplatní u opravy střechy samostatně stojící garáže, která je příslušenstvím rodinného domu?

Podle ustanovení § 48 zákona o DPH se s platností od 1.1. 2008 při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně jejich příslušenství uplatní snížená sazba daně.

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.

3. Jaká sazba daně se uplatní u vymalování komory, která patří k bytu, ale je umístěna mimo byt?

Pokud je komora příslušenstvím bytu ve smyslu ustanovení § 121 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, uplatní se u stavebních prací snížená sazba daně.

Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. 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.

4. Jaká sazba daně se uplatní u opravy střechy rodinného domu, který je používán k rekreaci?

Pokud se jedná o stavbu, která splňuje definici rodinného domu podle ustanovení § 4 odstavec 1 písmeno za) zákona o DPH, podle kterého je rodinným domem 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, uplatní se v souladu s ustanovením § 48 zákona o DPH u stavebních prací souvisejících s opravou této stavby snížená sazba daně.

5. Podle jakých kritérií se stanoví sazba daně u výstavby bytu?

Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou bytu pro sociální bydlení, včetně jejího příslušenství, nebo v souvislosti s jeho opravou se uplatní snížená sazba daně.

Bytem pro sociální bydlení 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).

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.

6. Co se rozumí místností? Započítává se do podlahové plochy bytu sklepní kóje?

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

Za místnost se nepovažují předsazené 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 laťkovou přepážkou. Pevnou stěnou se rozumí stěna, kterou nelze odstranit bez použití technických prostředků.

7. Podle jakých kritérií se stanoví sazba daně u výstavby rodinného domu?

Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou rodinného domu pro sociální bydlení, včetně jeho příslušenství nebo v souvislosti s opravou této stavby se uplatní snížená sazba daně.

Rodinný dům pro sociální bydlení 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.

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).

8. Jaká sazba daně se uplatní u výměny vchodových dveří bytového domu?

Jedná se o stavební práce, prováděné v rámci opravy nebo rekonstrukce společné části bytového domu.

Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé 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.

V souladu s ustanovením § 48 zákona o DPH se při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby bytového domu uplatní snížená sazba daně.

9. Jaká sazba daně se uplatní u topenářských prací prováděných v restauraci, která je součástí bytového domu ?

Pokud se jedná o bytový dům vymezený v ustanovení § 4 odst. 1 písm. za) zákona o DPH (více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomu účelu určena), jedná se o stavební nebo montážní práce prováděné v souvislosti se změnou dokončené stavby bytového domu, u kterých se v souladu s ustanovením § 48 zákona o DPH uplatní snížená sazba daně.

10. Jaká sazba daně se uplatní u půdní vestavby bytového domu, jejímž výsledkem je vznik bytu jako jednotky o výměře 150 m² ?

Pokud v rámci změny dokončené stavby bytového domu vznikne byt jako jednotka, jedná se o novou výstavbu. Podle ustanovení § 48a zákona o DPH se u výstavby bytu uplatní snížená sazba daně za podmínky, že se jedná o byt pro sociální bydlení, tedy s celkovou podlahovou plochou do 120 m². Pokud tedy vznikne byt o výměře 150 m², uplatní se při jeho výstavbě u stavebních prací základní sazba daně.

11. Jaká sazba daně se uplatní u výstavby a oprav přístupového chodníku ze zámkové dlažby k rodinnému domu?

V uvedeném případě se jedná o plošnou stavbu, která není nemovitostí podle § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (nejedná se o stavbu spojenou se zemí pevným základem), jedná se o zpevnění povrchu pozemku. Taková plošná stavba je součástí pozemku a tvoří s ním jednu věc a nelze je fakticky ani hospodářsky od pozemku oddělit.

Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené plošné stavby a s její výstavbou se uplatní základní sazba daně.

12. Jaká sazba daně se uplatní u výstavby bytového domu, ve kterém je 8 bytů s podlahovou plochou do 120 m² a dva byty s podlahovou plochou 150 m² ?

Jedná se o výstavbu bytového domu, který nesplňuje vymezení bytového domu pro sociální bydlení. Při poskytnutí stavebních a montážních prací se uplatní základní sazba daně.

Při prodeji bytů se uplatní příslušná sazba daně dle výměr jednotlivých bytů. U bytů pro sociální bydlení se při převodu uplatní snížená sazba daně, u bytů s podlahovou plochou 150 m² se uplatní základní sazba daně.

13. Jaká sazba daně se uplatní u zabudování kuchyňské linky do bytu?

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 nástrojných a nástěnných svítidel, rozvody zabezpečovacích a bezpečnostních zařízení, klotzety, vany, umyvadla, dřezy, baterie, kuchyňské odsavače par, karmy, boilery, ústřední vytápění včetně kotlů, krby, tepelná čerpadla, vestavěný nábytek, protipožární zařízení včetně rozvodů a hasicích přístrojů, technologie osobního výtahu, 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.

Při provedení stavebních a montážních prací spojených se změnou bytu (§48 ZDPH) se za podmínky, že je kuchyňská linka zabudována do bytu jako součást bytu, platí snížená sazba daně.

Snížená sazba daně se v souladu s ustanovením § 48a zákona o DPH uplatní také při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou staveb pro sociální bydlení. Pokud je kuchyňská linka zabudována stavebními nebo montážními pracemi spojenými s výstavbou bytu pro sociální bydlení, uplatní se u těchto stavebních a montážních prací také snížená sazba daně.

14. Jaká sazba daně se uplatní u revize elektroinstalace v rodinném domě?

Jedná se o služby, které nejsou uvedeny v příloze č. 2 ZDPH. Pokud jsou revize samostatným zdanitelným plněním, uplatní se základní sazba daně. Pokud jsou revize 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.

15. Jaká sazba daně se uplatní u opravy střechy na chatě?

Pokud se jedná o stavbu, která není rodinným domem vymezeným v ustanovení § 4 odst. 1 písm. za) zákona o DPH, ale jedná se o objekt určený k rekreaci, uplatní se u stavebních a montážních prací základní sazba daně.

16. Jaká sazba daně se uplatní u výstavby bazénu a oplocení u již existujícího rodinného domu?

Pokud jsou splněny podmínky, že se jedná o příslušenství rodinného domu v souladu s ustanovením § 121 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, uplatní se podle ustanovení § 48a zákona o DPH se s platností od 1.1. 2008 při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou příslušenství rodinného domu pro sociální bydlení snížená sazba daně, a to též při výstavbě samostatného příslušenství k již existující stavbě, která odpovídá vymezení stavby pro sociální bydlení.

Při výstavbě příslušenství k již existujícímu rodinnému domu se uplatní snížená sazba daně, pokud se jedná o rodinný dům pro sociální bydlení.

17. Jaká sazba daně se uplatní u lešenářských prací prováděných při opravě rodinného domu nebo bytového domu?

Pokud jsou lešenářské práce prováděny v rámci stavebních a montážních prací prováděných při změně dokončené stavby rodinného domu nebo bytového domu uplatní se v souladu s ustanovením § 48 zákona o DPH snížená sazba daně. Snížená sazba daně se uplatní také v případě, kdy jsou lešenářské práce poskytovány při výstavbě stavby pro sociální bydlení.

Pokud se jedná o nájem lešení, jde o nájem movité věci, u kterého se uplatní základní sazba daně.

18. Jaká sazba daně se uplatní u demoličních prací?

Pokud se jedná o demoliční práce prováděné v rámci výstavby stavby pro sociální bydlení, uplatní se snížená sazba daně. V ostatních případech se uplatní základní sazba daně.

19. Jaká sazba daně se uplatní u pokládky dlažby prováděné v domě, který není rodinným domem pro sociální bydlení?

Dlažba je pokládána výhradně v prostoru určeném pro bydlení.

V souladu s ustanovením § 48 zákona o DPH se u stavebních a montážních prací, které jsou prováděny na stavbě, která nesplňuje vymezení rodinného domu (více než polovina podlahové plochy neodpovídá požadavkům na trvalé

bydlení), uplatní snížená sazba daně, za podmínky, že jsou tyto práce prováděny výlučně v části stavby, která je určena pro bydlení.

20. Jaká sazba daně se uplatní u převodu bytu pro sociální bydlení včetně převodu garážového stání, které je umístěno ve společných částech domu?

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, uplatní se snížená sazba daně.

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.

21. Jaká sazba daně se uplatní u převodu garáže, která je nebytovou jednotkou a tento převod je prováděn současně s převodem 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, uplatní se základní sazba daně.

22. Jaká sazba daně se uplatní u stavebních a montážních prací prováděných při zabudování tepelného čerpadla? Jaká sazba daně se uplatní při poskytnutí tepelného čerpadla na finanční pronájem?

Pokud se tepelné čerpadlo stane součástí rodinného domu, bytového domu nebo bytu, vymezených v ustanovení § 4 odst. 1 písm. za) zákona o DPH, včetně jejich příslušenství, uplatní se při poskytnutí stavebních a montážních prací v rámci změny dokončené stavby rodinného domu, bytového domu nebo bytu, včetně jejich příslušenství snížená sazba daně. Snížená sazba daně se uplatní také u stavebních a montážních prací spojených s výstavbou stavby pro sociální bydlení, včetně jejího příslušenství, nebo s opravou stavby pro sociální bydlení.

Pokud tepelné čerpadlo, nebo jeho část odpovídá vymezení příslušenství rodinného domu, bytového domu podle § 121 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, uplatní se snížená sazba daně u stavebních a montážních prací za podmínky, že se jedná o výstavbu příslušenství stavby pro sociální bydlení. To platí i v případě, že se jedná o výstavbu příslušenství k již existující stavbě.

Při provedení stavebních a montážních prací prováděných při výstavbě staveb pro sociální bydlení, včetně jejich příslušenství, nebo v souvislosti s opravou nebo změnou dokončené stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně jejich příslušenství, základ daně také zahrnuje konstrukce, materiál, stroje a zařízení, které se do stavby jako její součást montážními a stavebními pracemi zabudují nebo zamontují.

Finančním pronájmem se podle ustanovení § 4 odst. 3 písm. g) zákona o DPH rozumí přenechání zboží nebo nemovitosti za úplatu do užívání podle smlouvy o finančním pronájmu, pokud si strany v této smlouvě sjednají, že uživatel je oprávněn nebo povinen nabýt zboží nebo nemovitost, která je předmětem smlouvy, nejpozději úhradou posledního závazku ze smlouvy; takový finanční pronájem se posuzuje obdobně jako dodání zboží nebo převod nemovitosti.

U dodání zboží se podle ustanovení § 47 odst. 2 zákona o DPH uplatní základní sazba daně, s výjimkou zboží uvedeného v příloze č. 1 k zákonu o DPH. Vzhledem k tomu, že tepelná čerpadla nejsou v příloze uvedena, uplatní se při jejich dodání, a to i formou finančního pronájmu, základní sazba daně.

Pokud se v případě vrtu pro tepelné čerpadlo jedná o poskytnutí geologické práce, uplatní se základní sazba daně, neboť se jedná o službu, která není uvedena v příloze č. 2 zákona o DPH.

26. Jaká sazba daně se uplatní u půdní vestavby bytového domu, jejímž výsledkem je vznik nebytového prostoru jako jednotky ?

Pokud v rámci změny dokončené stavby bytového domu vznikne nebytový prostor jako jednotka, jedná se o novou výstavbu. Vzhledem k tomu, že se snížená sazba daně uplatní pouze při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou staveb pro sociální bydlení, uplatní se u výstavby nebytového prostoru jako jednotky základní sazba daně.

27. Jaká sazba daně se uplatní u opravy plynového kotle v rodinném domě?

Pokud se jedná o rodinný dům, vymezený v ustanovení § 4 odst. 1 písm. za) zákona o DPH a za podmínky, že je plynový kotel součástí rodinného domu, lze v souladu s ustanovením § 48 zákona o DPH u montážních prací uplatnit sníženou sazbu daně. Opravou se také rozumí stavební údržba nebo montážní údržba.

28. Jaká sazba daně se uplatní u vybudování kanalizační přípojky u domova důchodců?

Z ustanovení § 48a zákona o DPH vyplývá, že se snížená sazba daně uplatní při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou staveb pro sociální bydlení, včetně jejich příslušenství. Pokud se jedná o domov důchodců vymezený v zákonu č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, uplatní se u stavebních prací spojených s vybudováním kanalizační přípojky snížená sazba daně, za podmínky, že je kanalizační přípojka příslušenstvím ve smyslu ustanovení § 121 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

29. Výstavbou ukončenou v r. 2008 vznikl byt jako jednotka s celkovou podlahovou plochou 150 m2. Jaká sazba daně se uplatní při jeho opravě?

Podle ustanovení § 48 zákona o DPH se u stavebních a montážních prací spojených s opravou bytu, včetně opravy jeho příslušenství, uplatní snížená sazba daně.

30. Výstavbou vznikne bytový dům, ve kterém jsou byty s celkovou podlahovou plochou do 120 m2 a byty s celkovou podlahovou plochou nad 120 m2. Jaká sazba daně se uplatní při jeho opravě?

Pokud se jedná o bytový dům, který je vymezen v ustanovení § 4 odst. 1 písm. za) zákona o DPH, uplatní se v souladu s ustanovením § 48 zákona o DPH u stavebních a montážních prací spojených s jeho opravou, včetně opravy jeho příslušenství, snížená sazba daně.

31. Při rekonstrukci stávajícího bytu dojde v bytovém domě stavebními úpravami ke zvětšení bytu nad 120 m2. Jaká sazba daně se uplatní u stavebních prací?

Pokud se jedná o změnu dokončeného bytu, uplatní se v souladu s ustanovením § 48 zákona o DPH při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou bytu snížená sazba daně bez ohledu na změnu výměry bytu.

32. Jaká sazba daně se uplatní u zahradnických prací prováděných na zahradě rodinného domu?

Vzhledem k tomu, že se nejedná o stavební ani montážní práce, u kterých by bylo možné za určitých podmínek vymezených zákonem o DPH uplatnit sníženou sazbu daně, uplatní se základní sazba daně.

33. Plátce se zabývá budováním okrasných jezírek a kombinovaných jezírek se zónou na plavání a s rostlinnou zónou. U jezírek se jedná pouze o vybagrovanou jámu na níž je položena hydroizolační fólie. Jaká se uplatní sazba daně v případě, kdy jsou tato jezírka budována u rodinných domů s celkovou podlahovou plochou do 350 m2 ?

Jedná se o plošnou stavbu. Takováto plošná stavba je součástí pozemku a tvoří s ním jednu věc a nelze ji fakticky ani hospodářsky od pozemku oddělit.

Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou plošné stavby se uplatní vždy základní sazba daně.

34. Lze uplatnit sníženou sazbu daně u stavebních prací prováděných v léčebně dlouhodobě nemocných?

Léčebna dlouhodobě nemocných není stavbou pro sociální bydlení. U stavebních prací spojených s výstavbou nebo opravami stavby, která je léčebnou dlouhodobě nemocných se uplatní vždy základní sazba daně.

35. Jaká sazba daně se uplatní při výstavbě hospice?

Pokud se jedná o speciální lůžkové zařízení hospicového typu, ve kterém je poskytována paliativní péče, jedná se o stavbu pro sociální bydlení. V souladu s ustanovením § 48a se u výstavby tohoto zařízení, včetně jeho příslušenství uplatní snížená sazba daně.

35. Jakou sazbu daně uplatní stavební firma u stavebních prací provedených výhradně v kanceláři umístěné v bytě?

Podle ustanovení § 48 zákona o DPH se u stavebních a montážních prací provedených v bytě v rámci rekonstrukce nebo opravy uplatní snížená sazba daně. Rozhodující je, že se jedná o byt vymezený v ustanovení § 4 odst. 1 písm. za). Jak je byt užíván, není pro účely zákona o dani z přidané hodnoty rozhodující.



Se srdečným pozdravem

Luděk Vavrda