

9. 6. 2004

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Chcete postavit či zrekonstruovat? Se sníženou sazbou jen do roku 2007!

Pokud máte v úmyslu si nechat postavit rodinný dům nebo modernizovat byt, pak se vám vyplatí tento krok zrealizovat během přechodné doby, na kterou má Česká Republika od Evropské unie udělenou výjimku. Po skončení této výjimky již budou veškeré stavební práce zatíženy základní sazbou daně z přidané hodnoty. To bude znamenat pořádné prodražení stavebních prací s bytovou výstavbou.

Zákon o dani z přidané hodnoty býval pro stavební firmy poměrně benevolentní. Většinu materiálů a komponentů nakupovaly firmy se základní sazbou DPH a konečné dílo bylo zatíženo sazbou sníženou. To samo o sobě vedlo k tomu, že stavební firmy měly zápornou daňovou povinnost a stát jim spíše daň vracel než inkasoval. Po posledních novelách zákona o DPH se však situace změnila a stavební práce spojené s dodáním stavby nebo týkající se rekonstrukce či modernizace jsou zatíženy sazbou základní.

Za sníženou sazbu jen do konce roku 2007

U stavebních prací existuje jediná výjimka udělená České republice na přechodné období (do 31.12.2007) týkající se bytových potřeb. Pokud se stavební práce vážou k bytovým potřebám (může jít o výstavbu, rekonstrukci či modernizaci), pak během přechodného období bude taková činnost poskytovaná plátcem DPH zatížena pouze sníženou sazbou (pět procent). Po skončení této výjimky potom sazbou základní (19 procent).

Ukončení výjimky spojené s přesunutím bytové výstavby ze snížené do základní sazby nám pořádně provětrá peněženky, protože stavební firma (plátce DPH) je povinna cenu díla (dodání nemovitosti, rekonstrukci bytu) zatížit příslušnou sazbou daně z přidané hodnoty. To se pochopitelně promítne do finální ceny díla.

Dopad změny sazby si ukážeme na jednoduchém příkladu. Občan ČR si nechá stavební firmou postavit dům za tři milióny korun. K této základní ceně díla stavební firma následně přiráží daň z přidané hodnoty. Za současné situace (během trvání výjimky) bude činit celková cena díla 3 150 000 Kč. Pokud si občan počká a nechá si dům postavit po skončení výjimky, pak za stejných cenových podmínek zaplatí 3 570 000 Kč. Prodejní cena díla (rodinného domku) se změní o 420 000 Kč. Cenový rozdíl ovšem neskončí u stavební firmy, nýbrž ve státním rozpočtu.

Bylo by ovšem naivní se domnívat, že se sníženou sazbou daně z přidané hodnoty lze stavět cokoli. Za bytový dům je pro účely přiřazení sazby daně z přidané hodnoty považována pouze stavba, v níž z úhrnu podlahových ploch všech jejích místností a prostorů připadá více než polovina na byty. U rodinného domu je podmínka obdobná - opět více než polovina podlahové plochy všech místností v rámci objektu musí být určena pro bydlení. Oporu ve specifikaci objektů bydlení lze najít v zákoně o vlastnictví bytů č. [72/1994](#) Sb.

Zabudované a zamontované předměty se sazbou sníženou, ostatní ne

Určitým oríškem bývá správné zařazení všech součástí stavby do snížené sazby. Zájmem klienta

stavební firmy je samozřejmě to, aby nejlépe celé dílo bylo zatíženo pouze sníženou sazbou. U samotné stavby problém není a pokud stavba splňuje základní předpoklad (určena k bydlení), pak je celý objekt zatížen sazbou sníženou.

Méně přehledná situace je ovšem u vybavení domu, u terénních úprav v okolí rodinného domu, inženýrských sítí apod. Velmi často si necháváme od stavební firmy dodat i vnitřní vybavení domu. Namátkově může jít o vanu, sprchový kout, umyvadlo či kuchyňskou linku. Zde platí zásada, že ve snížené sazbě může být dodáno pouze takové vybavení, které je pevně spojeno se stavbou. Pevným spojením má zákonodárce na mysli buď přímo zabudování nebo alespoň zamontování předmětu k podlaze či stěně stavby. Zcela určitě jde kupříkladu o umyvadlo, sprchový kout, vanu nebo kuchyňskou linku. Tam je situace jednoznačná a správce daně při případné kontrole nemá moc šancí, jak takovou věc zpochybnit. U těchto věcí se vám jako pořizovateli bydlení pochopitelně nabízí také alternativní řešení spočívající ve vlastním pořízení doplňků a vlastní instalaci (pokud vám to vaše schopnosti dovolí). V tomto případě je ovšem koupě věcí jako umyvadlo či vana zatíženo sazbou základní a zpravidla se vám to z toho důvodu vůbec nevyplatí. Naopak dodá-li a instaluje tyto doplňky plátce DPH (stavební firma), pak je cena zatížena pouze sníženou sazbou.

Zatímco koupelnové nebo kuchyňské doplňky zpravidla v otázce snížené daně uspějí, tak vybavení jako kupříkladu obývací stěny již nikoliv. Nenaplnují výklad ministerstva financí týkající se pevného spojení se stavbou, a tudíž vám je stavební firma ve snížené sazbě nedodá. Podobně na tom budou i náklady fakturované stavební firmou v souvislosti s terénními úpravami pozemku kolem stavby, samostatně stojící objekty (kůlna, garážové stání apod.) nebo inženýrské sítě od hranic pozemku k patě domu.

Některé práce mohou být z hlediska zařazení sazby takzvaně „na hraně“. Je otázkou, kam bude stavební firma ochotná zajít. V každém případě se při přiřazování sazby k jednotlivým úkonům vychází z projektové dokumentace a za uplatnění sazby je zodpovědný zhotovitel. Správce daně tedy kontroluje výlučně jeho a opěrným bodem je právě projektová dokumentace. Zároveň musí zhotovitel prokázat, že se předmětné práce týkaly objektu pro bytové potřeby.

Máme před sebou zhruba tři stavební sezóny, kdy bude výstavba určená pro bydlení zatížena pouze sníženou sazbou DPH. Není to moc a chcete-li toho využít, máte nejvyšší čas začít podnikat konkrétní kroky.

Zdroj: Fincentrum