

16. 1. 2004

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

Sazba daně z přidané hodnoty u staveb po novele zákona o dani z přidané hodnoty - předpokládané dopady budoucího zvýšení sazby v nejbližších letech

Ze všeho již uvedeného vyplývá, že v budoucnosti bude méně výhodné stavět nové domy, neboť přibližováním našeho daňového práva daňovému právu v zemích Evropské unie, dojde k tomu, že sazba nyní snížená 5% DPH u staveb nebude platit, ale bude se zvyšovat, jak je již uvedeno výše.. To se ve finále negativně dotkne samozřejmě spotřebitele, tedy potenciálního kupujícího občana, ať už bude kupovat byt, nebo domek, nebo si ho stavět svépomocí.

V roce 2003 občané rozhodli referendem o vstupu naší republiky do Evropské unie. Byl to rok plný diskusí, zejména ve svém závěru, o tom, jak nás postihne vstup do EU z hlediska zvýšení nebo nezvýšení cen v důsledku se sazbami DPH. Nejen laická veřejnost diskutovala o tom, jak se promítne očekávaný vstup naší republiky do EU, do cen, které budeme muset zaplatit, zejména u staveb. V kombinaci s uzavíráním smluv o stavebním spoření (které se občané velmi rychle snažili uzavřít ještě do 31.12. 2003, neboť jak všichni víme, od 1. 1. 2004 se snižuje částka státní podpory), občané spekulovali, jak to bude se sazbou DPH zejména u staveb po vstupu do EU, na jakou cílovou částku stavební spoření uzavřít, aby mohli peníze případně vybrat a prostavět ještě před rokem 2007 (to je předpoklad, kdy přestane platit snížená sazba 5 % pro stavby, v této chvíli je těžké říci, jak a kdy to skutečně bude.). Je to logické, neboť každý občan, každá rodina má přirozenou potřebu někde bydlet, navíc statistiky nám říkají, jak populace klesá, a jedním z vlivů, které se podílí na poklesu populace je i poměrně nesnadná dostupnost bydlení pro mladé rodiny. To má zase dopad do sféry sociální politiky, neboť tolik diskutované důchody se nezvyšují tak jak by bylo potřeba, nemá na ty důchody kdo vydělávat, a perspektiva do budoucna není optimistická, neboť nás je stále málo, děti se rodí daleko méně než v letech minulých, v důsledku toho opět dopad ve sféře sociální, a sice zvyšování věkové hranice občanů pro odchodu do důchodů (Přitom podle statistiky víme, že věková hranice života člověka má v dlouhodobějším horizontu klesající tendenci, tedy se snižuje).

Hodnota sazby DPH u staveb je tedy otázka velmi ožehavá, která má dopady na veškeré obyvatelstvo naší republiky, na občany, a má to i dopady do sféry mimo jiné, i sociální, jak jsem se snažila naznačit výše.

Podívejme se tedy, co nám říkají ustanovení paragrafů Zákona č. [588/1992](#) Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, po novele od 1.1. 2004, co se staveb a sazby daně týče.

Pro všechny stavby je prozatím určena jediná sazba daně, a to 5%, tedy snížená sazba daně. Za stavby považujeme, v souladu s ustanovením zákona č. [588/1992](#) Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, všechny objekty, které lze zařadit podle Standardní klasifikace produkce (SKP) do oddílů 45 a 46. Podle výše uvedené klasifikace zařazujeme do staveb nejenom budovy, ale i parkoviště, silnice, nádrže, ploty, hráze, hydromeliorace, vedení (elektrického proudu - lanovky, tramvají, trolejbusů) apod. Do této klasifikace patří i stavební práce, stavební opravy a údržby stavení povahy.

Ze všeho již uvedeného vyplývá, že v budoucnosti bude méně výhodné stavět nové domy, neboť přibližováním našeho daňového práva daňovému právu v zemích Evropské unie, dojde k tomu, že sazba nyní snížená 5% DPH u staveb

nebude platit, ale bude se zvyšovat, jak je již uvedeno výše.. To se ve finále negativně dotkne samozřejmě spotřebitele, tedy potenciálního kupujícího občana, ať už bude kupovat byt, nebo domek, nebo si ho stavět svépomocí. Pokud neporostou platy u nás úměrně jak se budou zvyšovat sazby DPH, bude stále nedostupnější a nevyhodnější si pořídit vlastní bydlení, neboť občané na to nebudou mít (pokud samozřejmě budoucí politika vlády nebude taková, že nastolí nějaký pomocný sociální program, který by vyřešil otázku snadné dostupnosti pořídit si bydlení, formou dotací, nebo nenávratných půjček, apod.)

Vraťme se ale k daním, kde je vhodné zdůraznit, že i nadále zůstává v platnosti to, že stavební firma nakoupí materiál jako cihly, traverzy, cement, dlažbu, střešní krytinu, cihly, okna, dveře, kachličky, dlažbu, vanu, baterie..a tak podobně, se sazbou 22%, a poté vše zapracuje do stavby, která je zdaněna 5 %. Stále však dělají některé stavební firmy tu chybu, že nakoupené stavební materiály dále prodávají se sazbou 5 %, což je špatně, neboť výše uvedené materiály jsou určeny do zpracování do stavby. Pokud by firma koupila zmíněný stavební materiál za účelem jeho dalšího prodeje, jednalo by se o zboží, což je výrobek určený k prodeji, a tam by musela být při prodeji, resp. při výstupu uplatněna sazba daně základní, tj. 22 %.

Ještě si dovolím upozornit, že podle z.č. [558/1992 Sb.](#), o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, mají plátcí DPH, kteří provádějí stavební činnost, povinnost rozdělit základ daně na zboží vyjmenované v příloze č. 3 (Z.č. 588/1992, o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů), - tam použít sazbu základní, tj. 22 % DPH, a ostatní stavební činnosti zdanit sazbou sníženou, tedy 5% DPH. Tedy ještě jinak, u zboží, uvedeného v příloze č. 3 jmenovaného zákona, která je jeho nedílnou součástí, je třeba uplatnit sazbu daně základní 22 %, a ač jsou zabudovány do stavby, nelze je jako součást stavby zdanit, jedná se například o kamna, záclony, závěsy, elektrické průtokové ohřívače vody, ponorné ohřívače vody, žehličky, vysoušeče vlasů, antény a parabolické antény všech druhů, lustry a ostatní stropní osvětlení nebo nástěnná svítidla vyjma venkovní svítidla pro veřejně osvětlení...

Příklad a doporučení z praxe:

Občan si nechá postavit nový dům, kde součástí stavby je dodávka kuchyňské linky (a nebo si občan nechá pouze na zakázku vyrobit novou kuchyňskou linku do stávajícího domu, bytu). Není v rozporu se zákonem o DPH (ani jiným právním předpisem), když součástí dodávky bude například vestavěná lednička, vestavěná automatická pračka, digestoř (odsavač par), případně vestavěná myčka na nádobí. Firma, plátce DPH, která provádí dodávku kuchyně, nakoupí i uvedené spotřebiče jako zboží, tj. zaplatí kupujícím zboží se sazbou na vstupu 22 % DPH, tu si uplatní v přiznání DPH jako odpočet daně na vstupu (tedy vyinkasuje od státu), a protože ty spotřebiče zapracuje do stavby, tj. pevně spojí se zemí, na výstupu uplatní sazbu daně sníženou , tj. 5 %, čímž cena pro spotřebitele, občana, co si nechá postavit nový dům (nebo jenom kuchyň) je daleko nižší, jako by byla, kdyby si koupil spotřebiče volně stojící, a nebo si kupoval sám spotřebiče vestavěné (jako neplátce DPH), a ne přes stavební firmu plátce DPH (nebo firmu výrobce kuchyní, plátce DPH). Jen pro ujasnění, to co plátce DPH uplatní jako daň z přidané hodnoty na výstupu, a co je součástí ceny k placení, mu zaplatí jeho odběratel, tedy kupující, (zaplatí samozřejmě včetně DPH), avšak firma - plátce daně - částku DPH má povinnost odvést místně příslušnému správci daně. Tento princip pohybu a koloběhu vlastní částky DPH, kterou obsahuje cena vyfakturovaná plátcem DPH, se nemění a platí už od roku 1993.

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový daňový režim ESOP v České republice od roku 2026. Posun k ekonomické realitě a mezinárodním standardům?](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)

- [SCHEJBAL& PARTNERS stáli u získání jedné z prvních licencí dle MiCA v ČR](#)
- [Mezinárodní dožádání a lhůta pro stanovení daně: kritéria účelnosti, věcnosti a včasnosti v judikatuře](#)
- [Prověřování zahraničních investic a kybernetická regulace: řízená služba jako nová transakční proměnná](#)
- [Nová úprava kvalifikovaných zaměstnaneckých opcí](#)
- [Silná koruna: jaké dopady má posilující koruna na české firmy](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc únor 2026](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Aktuální judikatura k holdingovým strukturám](#)
- [Exkluzivita má svou cenu. NSS se vyjádřil k nájemnému mezi spojenými osobami](#)