

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

Zvýšené DPH na stavební práce a řešení "po česku"

Po skončení výjimky, od ledna 2008, přejdou v Česku stavební práce do standardní sazby DPH (tj. z 5% do 19%). Podle naší vlády se však není čeho obávat. Pokud jsme se s Evropskou unií nedohodli po dobrém, však my si už najdeme nějakou kličku, jak z této lapálie ven! A tak vznikla definice sociálního bydlení.



Šalamounské nebo švejkovské řešení?

Návrh vlády na zavedení daňové výjimky na novou výstavbu u tzv. sociálního bydlení, které zůstane v 5% sazbě, a kam bude spadat podle vládních odhadů 70% až 80% nové výstavby, více či méně kritizuje většina odborníků českého realitního trhu. Někteří jsou ve svých soudech mírnější. Obchodní ředitel společnosti Real Estate Karlín Group Milorad Miškovič například situaci komentuje: „*To, že se naší vládě nepodařilo výjimku vyjednat není optimální řešení. Trh s byty se v České republice rozvíjí a dobré by bylo, kdyby se podařilo výjimku vyjednat a zůstat alespoň do roku 2015 v kategorii 5% DPH na stavební práce. Pokud se toto nepodařilo, pak budme rádi, že vláda našla možnost, jak většinu bytů v této kategorii udržet.*“ Podobný názor zastává i tisková mluvčí ING Real Estate Development CR, s.r.o., Renáta Kodadová: „*Jde bezpochyby o krok z našeho pohledu nedotažený a do důsledků a detailů nepropracovaný. Patrně jde však o řešení, které je v tuto chvíli pro současnou vládu České republiky jediné proveditelné a možné.*“

Ředitel agentury Rooney&Bennett, experta na tuzemský realitní trh, Arnošt Hejduk, je v soudu vzniklé situace přísnější: „*Je to fatální selhání české vlády. Těto, ovšem i předchozích. Situace českého bytového trhu není standardní evropskou bytovou situací a ještě dlouho nebude. Nabídka, poptávka, stav bytového fondu, deregulace nájemného, to vše nás od přirozené tržní situace v kategorii bydlení vzdaluje ještě na desítky let,*“ říká a na dokreslení doplňuje situaci v některých ostatních evropských státech: *V okolní Evropě, a teď hovořím o vyspělejších bytových trzích, než je ten náš, je situace nesrovnatelně příznivější. Například ve Velké Británii existuje údajně úplné osvobození od daně ze staveb budov pro účely bydlení. V Itálii se na nové bytové stavby vztahuje desetiprocentní daň, ale pokud si zájemce pořizuje své první bydlení, pak za něj platí jen 4% daň. Ve Španělsku platí na dodání bytu snížená sazba 7% DPH a zvýhodněná sazba 4% DPH na vybrané typy bytů dodaných v režimu veřejnou správou zvýhodněného bydlení. V nejvyspělejší evropské ekonomice - v Lucembursku - platí 3% zdanění stavebních prací v oblasti bytové výstavby. Z pohledu bytového trhu je Česko rozvojovou zemí. A kývnout na 19% daň je slabost. A ústupek v podobě kategorie sociálních bytů je kličkování a vymýšlení čehosi, co zavádá prostor pro spekulace. Kvůli nim v konečné fázi utrpí pověst Česka.*“

Hovoříme-li o spekulacích, nabízí se otázka, které postupy mohou být takto klasifikovány.

Podle realitních odborníků lze zákon obejít například tak, že si zájemce koupí dva byty o velikosti do 90 m² vedle sebe a spojit je. Developeři zase nemusejí šetřit metry na místnostech, které primárně nejsou určeny k bydlení (tzv. neužitné prostory bytu). To znamená, že například komora nebo šatna může být velká i 15 m². A tyto metry už lze pohodlně využít jako ložnici, dětský pokojík nebo pracovnu.

Podle Arnošta Hejduka je stávající definice „sociálního bydlení“ velmi vágní a nejasná: „*Dům do 150 m², to může být menší*

funkcionalistická vila za desítky miliónů, ale také to může být laciný montovaný domek na periférii. A oba spadají do kategorie sociálního bydlení."

Minimálně 70 % bytů v pětiprocentní dani?

Podle zájmu na trhu a podle struktury nových bytových projektů lze předpokládat, že opravdu minimálně 70% bytů má méně, než 90 m², a „vejde“ se tedy do kategorie pětiprocentního danění. To je podle Arnošta Hejduka také nejoblíbenější a nejžádanější dispoziční model bytu: „*Ti, kteří si budou pořizovat byt nad 90 m², navíc pravděpodobně nebudou tak úzkostlivě dbát na rozdíl v DPH. Určující bude nadále, především v regionu Praha, lokalita. U periferních bytů se budou developeři podle mě snažit postavit byty do 90 m² užité plochy.*“ Tento názor podporuje také partner realitní společnosti Lexxus, Jakub Sedmihradský, podle kterého se už dnes v nových bytových projektech staví naprostá většina bytů menších než 90m²: „*Bytů nad 90m² nebývá v nových bytových projektech více než 20 až 30%.*

Kolik budou stát „zdražené“ byty?

Realitní odborníci jsou v tomto ohledu vesměs zajedno. Většinou se shodují na tom, že ceny se nezvednou o 14%, tzn., že nebudou kopírovat zvýšení DPH z 5 na 19%. I když i takový skok připouští například Milorad Miškovič: „*Zpočátku, zkraje roku 2008 by se mohla cena bytů v některých segmentech opravdu dostat na úroveň čtrnáctiprocentního navýšení. Pak by se ovšem situace na realitním trhu měla uklidnit.*“ Podle Jakube Sedmihradského je cenový vývoj vždy otázkou kombinace vlivu mnoha trendů: „*Kromě sazby DPH může ceny bytů ovlivnit také vývoj hypotečního trhu a úrokových sazeb, deregulace nájmu, exponenciálně rostoucí nabídka a další faktory. Zvýšení sazby DPH proto může být kompenzováno protichůdnými trendy, díky nimž nemusí dojít ke skokovému zdražení velkých bytů. Osobně odhaduji zvýšení cen zhruba o 5-7%.*“ Podobný názor zastává i ředitel největšího tuzemského brokera, společnosti Hyposervis CZ ,a.s., Milan Roček: „*Vezmeme-li v úvahu, že kvůli rozdělení bytů na ‚malé-levné a velké-drahé‘ pravděpodobně klesne poptávka po velkých bytech, nelze očekávat, že ceny budou kopírovat zvýšení DPH. Rovněž skutečné celkové náklady developerů na výstavbu těchto bytů nebudou odpovídat tomuto zvýšení. Proto se domnívám, že ceny velkých bytů porostou vlivem vyššího DPH zhruba o 5 - 8 %.*“ Renáta Kodadová tento odhad potvrzuje a doplňuje, že podraží-li především větší a luxusnější byty, vzroste i poptávka právě po tomto typu nemovitostí.

Podle Arnošta Hejduka by ceny bytů průběžně stoupaly i bez zvýšení DPH a ono samotné by s cenami nijak dramaticky pohnout nemělo. „*Zvýšení ceny bytů v kategorii nad 90m² odhaduji kolem 5%. Větší navýšení si žádný developer nedovolí. Část nákladů bude muset krýt ze své marže.*“

Zvýšené DPH - konec menších developerských společností?

V otázce, zda může zvýšení cen bytů v důsledku ovlivnit počet malých developerských společností, které by mohly mít existenční problémy, odborníci nejsou zajedno. Obchodní ředitel společnosti REKG, která mohutně staví především na Praze 8, Milorad Miško, s těmito úvahami souhlasí: „*Určitě dojde k selekci na trhu developerů. Šanci přežít budou mít skutečně pouze silní a zkušení developeři.*“ Jakub Sedmihradský je v odhadech strážlivější: „*Doba dvou let je dostatečná na to, aby se na změnu sazby mohl developerský trh důkladně připravit.*“ A Milan Roček je podobného názoru, a doplňuje: „*Všechny firmy se budou muset přizpůsobit aktuální poptávce. Bude-li tedy na trhu výrazná poptávka po menších bytech, musí firmy projektovat zejména tyto byty.*“

Renáta Kodadová se domnívá, že existence menších společností se zdražení bytů nedotkne: „*Jednoduchým způsobem se se situací vypořádají zaměřením své činnosti na jiný segment trhu.*“ Podle Arnošta Hejduka není nárůst cen v důsledku zvýšeného DPH to hlavní, co ohrožuje malé developery: „*Podstatnějšími*

aspekty, které ovlivňují podnikání developerů jsou větší možnost výběru, zpomalená dynamika prodeje nových bytů, delší splátkový kalendář a vyšší úroky ze stavebních úvěrů. V dalších letech očekávám, že developeři bez silného zázemí z českého trhu zmizí. Ale to je standardní situace, srovnatelná například se situací na trhu cestovních kanceláří. Přežijí jen nejlepší a nejsilnější," uzavírá.

Stavební práce přejdou v Česku do standardní 19 ti procentní sazby od 1.1. 2008.