

- **Dodání nemovité věci po uplynutí 5 let:**

- o od vydání kolaudačního rozhodnutí nebo rozhodnutí po podstatné změně dokončené nemovité věci
- o od prvního užívání nemovité věci nebo prvního užívání dokončené nemovité věci po její podstatné změně (pokud nepodléhá kolaudaci)

➤ **Dobré vědět:**

Pokud jde o dodání pozemku, který tvoří funkční celek se stavbou, osvobození pozemku se řídí podle stavby, která na něm stojí.

Od 1. 7. 2025 dani podléhá pouze první dodání uskutečněné do konce 23. měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, v němž se vybraná nemovitá věc považuje za dokončenou.

Příklad

Ke kolaudaci dojde 31. 12. 2025 + 23 měsíců je 30. 11. 2027 a k prodeji dojde 1. 12. 2027, tak je plnění osvobozené od DPH.

Několikrát tu zazněl pojem „podstatná změna stavby“. O jakou změnu může jít?

- nástavba o více než jedno podlaží
- přístavba o více než 50 % plochy
- nástavba nebo přístavba, která nesplňuje výše uvedené, ale představuje více než 50 % hodnoty stavby

Danit dodání nemovitosti, nebo nedanit?

Jako plátce DPH se **můžete rozhodnout**, že dodání nemovité věci, které je ze zákona osvobozeno, budete zdaňovat. Nastat můžou dvě situace:

- **Dodáváte plátci.** Můžete zdanit jen **s jeho předchozím souhlasem**. Dodání pak proběhne v režimu přenesení daňové povinnosti.
- **Dodáváte neplátci.** Zdaníte nemovitou věc standardním způsobem v příslušné sazbě DPH.

Nájem nemovitých věcí

Nájem nemovitých věcí je všeobecně **osvobozený od DPH bez nároku na odpočet**.

Osvobozený není a DPH podléhá v těchto případech:

- **krátkodobý nájem** do 48 hodin nepřetržitě
- nájem prostor **k parkování aut**
- nájem **bezpečnostních schránek** a strojů připevněných k budově
- a dále **poskytnutí ubytovacích** služeb podle CZ-CPA 55 (bit.ly/ubytovaci-sluzby)

Plátce se může rozhodnout, že uplatní DPH u pronájmu nemovitostí jinému plátci (osobě registrované k DPH v ČR).

➤ **Pozor!**

Tuto volbu nemůžete od roku 2021 uplatnit u pronájmu nemovitostí určených pro bydlení. Tedy u bytů, rodinných domů a staveb, ve kterých je více než 60 % plochy určeno pro bydlení.

Sazby DPH

Zákon o DPH stanovuje od 1. 1. 2024 **12% sazbu DPH** u poskytnutí stavebních nebo montážních prací, pro které platí některá z těchto podmínek:

- Proběhly **na dokončené stavbě pro bydlení** (bytový dům, rodinný dům, stavby sloužící k jejich využití stojící na stejném pozemku a dále obytný prostor, tedy byt) nebo **stavbě pro sociální bydlení**.
- Souvisí s výstavbou stavby pro sociální bydlení.
- Stavba nebo prostor se jimi mění na stavbu pro sociální bydlení.

12% sazbu dále uplatníte na dodání:

- **stavby** pro sociální bydlení.
- **pozemku**, jehož součástí není jiná stavba než stavba pro sociální bydlení.
- **práva stavby**, jehož součástí není jiná stavba než stavba pro sociální bydlení.
- **jednotky**, která nezahrnuje jiný prostor než obytný prostor pro sociální bydlení.

➤ **Dobré vědět:**

Mezi stavby pro bydlení nepatří rekreační objekty, hotely, ubytovny, kempy apod.

Mezi **stavby pro sociální bydlení** patří například:

- **bytový dům s byty do 120 m²**, které tvoří více než 50 %.

podlahové plochy.

- **rodinný dům s plochou do 350 m².** RD je dům s alespoň jednou polovinou plochy pro bydlení, maximálně 3 byty, 2 nadzemními a jedním podzemním podlažím plus podkrovím.
- **obytný prostor** s podlahovou plochou do 120 m².
- **další nemovitosti.** Například pobytová zařízení sociálních služeb, internáty, dětské domovy apod.

Majetek vytvořený vlastní činností

Od 1. ledna 2025 se mění pravidla pro uplatňování odpočtu DPH u dlouhodobého majetku vytvořeného vlastní činností.

Do konce roku 2024 bylo možné uplatnit plný odpočet DPH během výstavby. Když byl majetek zařazen do užívání, odpočet DPH se upravil podle skutečného užití majetku.

Nově budou plátcí **krátit odpočet DPH už v okamžiku, kdy ho uplatňují**, a to **podle plánovaného způsobu využití nemovitosti po jejím dokončení** (pomocí kráceného a poměrného koeficientu). Po dokončení výstavby se odpočet znovu upraví podle skutečného způsobu využití majetku. Vše si vysvětlíme na příkladu níže.

> Dobré vědět:

Podle nedávného rozhodnutí Nejvyššího správního soudu (v souladu s judikaturou Evropského soudního dvora) by se do základu daně **měla zahrnovat i hodnota majetku dodaného zákazníkem**. V daném případě se jednalo o pozemek, který nemocnice dodala k výstavbě pavilonu. Tento postup má srovnat situaci subjektu, který si majetek může sám vytvořit nebo postavit, se subjektem, který majetek musí celý nakoupit od třetích stran.

Příklad:

Developer si nechá od několika dodavatelů postavit kancelářskou budovu, u které předpokládá výnosy z 80 % z nájmu zdaňovaného a z 20 % z nájmu osvobozeného. Celková hodnota prací je 50 milionů Kč, DPH je 10,7 milionu Kč.

Developer se na výstavbě části budovy podílí vlastními kapacitami. Hodnota mzdových nákladů činí 10 milionů Kč.

V průběhu výstavby si developer uplatní již krácený odpočet dle určeného poměru využití (0,8) v částce 8,56 milionů Kč. Nebylo možné zjistit cenu obdobné kancelářské budovy, proto je základem daně nákladová cena, tedy 60 milionů Kč.

Po dokončení budovy se skutečné využití porovná s plánovaným. Pokud by zůstal podíl 80 % zdaněného a 20 % osvobozeného nájmu, další úpravy nejsou potřeba.

Úprava odpočtu

Pomocí úpravy opravíte odpočet, který jste uplatnili při pořízení majetku, v následujících letech podle využití majetku. **Doba úpravy je 5 let**, u nemovitostí 10. Začíná běžet s rokem, ve kterém jste majetek pořídili.

Úpravu provedete u majetku, u kterého **nemáte plný nárok na odpočet**, protože ho využíváte pro jednu z těchto činností:

- osvobozené od daně bez nároku na odpočet
- nesouvisející s vaším podnikáním

Mezi **činnosti osvobozené bez nároku** na odpočet patří např. nájem osvobozený od DPH, finanční činnosti (banka, směnárna, cenné papíry), pojišťovací činnosti nebo zdravotní služby. Do druhé skupiny spadá např. **soukromé využití majetku** – ať už ho využijete vy jako podnikatel, nebo vaši zaměstnanci.

> Dobré vědět:

Úpravu provádíte jen v případě, kdy je rozdíl mezi koeficientem v roce pořízení a v roce úpravy větší než 10 %. Jde o tzv. vypořádací koeficient, tedy poměr mezi vašimi zdanitelnými a osvobozenými plněními za daný rok.