



PETERKA & PARTNERS

Advokátní kancelář, Law Offices, Cabinet d'avocats

PETERKA & PARTNERS

V.O.S.

Praha – Bratislava - Kyjev

Dita Malíková
daňový poradce

Daň z přidané hodnoty při převodech bytů podle současné legislativy a výhled do budoucna

Bytová politika a právní problematika

Praha, 14.6.2006

I. Výjimky týkající se bydlení

❖ Smlouva o přistoupení ČR k EU

- ⊙ ČR vyjednala přechodné období a do 31.12.2007 může zachovat sníženou sazbu daně z přidané hodnoty (DPH):
 - na dodávky tepelné energie pro vytápění a přípravu teplé vody domácnostem a malým podnikům, kteří nejsou plátcí DPH,
 - na dodávky stavebních prací týkajících se staveb pro bydlení, které nejsou poskytnuty v rámci sociální politiky, s výjimkou stavebních materiálů.

I. Výjimky týkající se bydlení

- ❖ Přejícné období sjednané ve Smlouvě o přístoupení ČR k EU zohledněna v českém zákoně o DPH (ZDPH) v §48 „Sazby daně u bytové výstavby“, kdy se snížená sazba DPH uplatní u:
 - převodu bytového domu, rodinného domu a bytu,
 - dodání bytového domu, rodinného domu a bytu, a to i nedokončených, včetně stavebních a montážních prací spojených s jejich výstavbou, rekonstrukcí, modernizací a opravami.

I. Výjimky týkající se bydlení

- ❖ Na rok 2007 jsou naplánována další „jednání ministrů financí členských zemí EU o dani na bydlení“.
- ❖ Jestliže se nepodaří v rámci těchto jednání sjednat prodloužení dané výjimky plynoucí ze Smlouvy o přistoupení ČR k EU, bude s účinností od 1.1.2008 §48 ZDPH zrušen (změněn).

I. Výjimky týkající se bydlení

❖ Šestá směrnice Rady ES

- ⊙ V příloze H uvedeny kategorie zboží a služeb, které mohou být předmětem snížené sazby DPH.
- ⊙ Odst. 9 přílohy H zní: „Dodání, výstavba, renovace a přestavba bytů v rámci sociální politiky“.
- ⊙ Členské státy mohou ve svém vnitrostátním právu použít vlastní vymezení pojmu „sociální bydlení“.

I. Výjimky týkající se bydlení

- ❖ Znění odst. 9 přílohy H 6. směrnice Rady ES v ZDPH zohledněno v současnosti v Příloze č. 2, kde je uveden seznam služeb podléhajících snížené sazbě DPH:
 - Stavební a montážní práce zařazené v SKP 45 spojené s výstavbou, rekonstrukcí, modernizací a opravami staveb pro sociální bydlení...
 - Stavbami pro sociální bydlení se rozumí domovy důchodců, dětské domovy, ústavy sociální péče a podobná zařízení určená pro trvalé nebo přechodné ubytování oprávněných osob.

II. Navrhovaná definice „sociálního bydlení“ v ČR

- ❖ Nová definice „sociálního bydlení“ byla schválena na zasedání Vlády ČR dne 15.2.2006.
- ❖ Přijetím této nové definice by mělo dojít k rozšíření uplatnění snížené sazby DPH v souvislosti s bydlením podle Přílohy č. 2 ZDPH.
- ❖ Návrh novely ZDPH bude projednáván v Parlamentu ČR na podzim 2006.

II. Navrhovaná definice „sociálního bydlení“ v ČR

- ❖ „Sociální bydlení“ v ČR by mělo zahrnovat:
 1. Stavby sloužící k ubytování osob ohrožených sociálním vyloučením
 - např. týdenní stacionáře, domovy pro osoby se zdravotním postižením, domovy pro seniory apod.
 2. Nájemní byty pořízené z veřejných prostředků nebo s jejich přímou podporou
 - Byty s jednoznačným sociálním určením, tj. nájemní byty stavěné obcemi se státní dotací podle některého z dotačních programů MMR nebo státního fondu rozvoje bydlení (určené pro příjmově vymezené osoby, domy s pečovatelskou službou, vstupní byty a byty na půl cesty apod.)

II. Navrhovaná definice „sociálního bydlení“ v ČR

- ❖ „Sociální bydlení“ v ČR by mělo zahrnovat:
 - Družstevní nájemní byty postavené se státní podporou z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení, tj. nájemní byty pro cílovou skupinu osob se středními příjmy.
 - Nájemní byty postavené soukromými investory a pronajímané na stanovenou dobu (např. na 10 let) příjmově vymezeným osobám podle podmínek připravovaného nařízení vlády.
 - Nájemní byty postavené obcemi, popř. kraji, bez podpory státu a pronajímané vymezeným skupinám osob.

II. Navrhovaná definice „sociálního bydlení“ v ČR

❖ „Sociální bydlení“ v ČR by mělo zahrnovat:

3. Ostatní byty a rodinné domky

- Za podmínky, že celková podlahová plocha bytů nepřesáhne stanovený limit – do 150 m² u rodinných domů a do 90 m² u bytů.

III. DPH při převodech rodinných domků a bytů

- ❖ Okamžik vzniku povinnosti odvodu DPH při převodu nemovitosti podle současně platného znění §21 ZDPH vzniká ke dni uskutečnění zdanitelného plnění (DÚZP) nebo ke dni přijetí platby, a to k tomu dni, který nastane dříve.
- ❖ DÚZP při převodu nemovitostí je však den
 - ⊙ doručení listiny, ve které je uvedeno datum právních účinků vkladu do katastru nemovitostí, včetně prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě (§21 odst. 5 písm. a) ZDPH),
 - ⊙ zápisu změny vlastnického práva, pokud nedochází k zápisu změny vlastnického práva vkladem (§21 odst. 5 písm. b) ZDPH).

III. DPH při převodech rodinných domků a bytů

- ❖ V případě, že DÚZP nastane do 31.12.2007, bude možné postupovat podle současného znění ZDPH, tj. uplatnit sníženou sazbu DPH při převodu bytu či rodinného domku bez ohledu na jejich charakter.
- ❖ Jestliže DÚZP nastane po 31.12.2007 bude nutné postupovat podle znění ZDPH platného od 1.1.2008 a uplatní se sazba DPH podle charakteru převáděného bytu či rodinného domku.
- ❖ Přejížděná ustanovení novely mohou rozhodný okamžik, od kterého bude nové znění ZDPH uplatňováno, posunout do budoucna a zmírnit tak negativní dopady novely ZDPH.

III. DPH při převodech rodinných domků a bytů

- ❖ Sjednání plateb záloh před uskutečněním zdanitelného plnění nemá na konečné zdanění vliv.
- ❖ K datu uskutečnění zdanitelného plnění se z celé hodnoty plnění (tj. z celkové kupní ceny) uplatní sazba DPH platná v tomto okamžiku.
- ❖ Tato celková daňová povinnost se sníží o částky DPH odvedené z dříve uhrazených záloh.

IV. DPH při převodech

rozestavěných rodinných domků a bytů

- ❖ Převést rozestavěnou stavbu, tj. rozestavěný rodinný domek či byt, lze:
 - ⊙ za splnění zákonných podmínek (zejména zákon o katastru nemovitostí),
 - ⊙ v souladu se smluvním ujednáním mezi kupcem nemovitosti a developerem.
- ❖ Při převodu rozestavěného bytu nebo rodinného domku bude kupní cena odpovídat stupni rozestavěnosti.

IV. DPH při převodech

rozestavěných rodinných domků a bytů

- ❖ Na stavební práce nutné k dokončení bytu či rodinného domku uzavřou kupci smlouvu o dílo.
- ❖ Tyto následné stavební práce budou samostatným zdanitelným plněním a DÚZP vzniká podle §21 ZDPH:
 - jestliže se jedná o dílčí plnění, které je uskutečňováno ve sjednaném rozsahu a ve sjednaných lhůtách a nejedná se přitom o celkové plnění, na které je uzavřena smlouva:
 - dnem převzetí nebo předání díla nebo jeho části, nebo
 - dnem uvedeným ve smlouvě o díloa to tím dnem, který nastane dříve.
 - jestliže se jedná o celkové plnění, na které je uzavřena smlouva o dílo, pak je DÚZP den převzetí a předání díla.

IV. DPH při převodech

rozestavěných rodinných domků a bytů

- ❖ U dodání stavebních a montážních prací spojených s výstavbou rodinného domku nebo bytu je v současné době uplatňována snížená sazba DPH (§48 ZDPH).
- ❖ Po 1.1.2008 budou podléhat snížené sazbě DPH pouze stavební a montážní práce spojené s výstavbou staveb pro sociální bydlení (Příloha č. 2 ZDPH).



PETERKA & PARTNERS

Advokátní kancelář, Law Offices, Cabinet d'avocats

www.peterkapartners.com

PRAHA



BRATISLAVA



KYJEV

