

Metodická informace 044/06/08

Zpracováno dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty a pokynu Ministerstva financí č.j. 18/21492/2008-181.

2. část: Uplatňování daně z přidané hodnoty u stavebních prací

Pokyn Ministerstva financí k uplatňování DPH dále upřesňuje jednotlivé definice zákona o DPH a stanoví příklady pro použití základní a snížené sazby daně z přidané hodnoty při výstavbě a opravách nemovitostí.

I. Doplnění pojmů a definic důležitých pro uplatňování DPH u stavebních prací

Stavebními a montážními pracemi se pro účely této informace rozumí práce při výstavbě nových staveb, bytů a nebytových prostor a práce při jejich rekonstrukcích, modernizacích, rozšířeních, stavebních úpravách a opravách. **Opravou** se také rozumí stavební nebo montážní údržba. Součástí stavebních a montážních prací jsou konstrukce, materiály, stroje a zařízení, které se do stavby zabudují nebo zamontují. Stavbou se rozumí i nedokončená stavba. Při určení, zda se jedná o rodinný dům, bytový dům nebo byt, se obvykle vychází ze správního rozhodnutí, případně stanoviska místně příslušného stavebního úřadu.

Definice bytu, bytového domu, rodinného domu a staveb pro sociální bydlení jsme uvedli v metodické informaci 038/11/07.

- **Plochami, které nejsou určeny pro trvalé bydlení**, jsou například plochy určené pro podnikání, garáže, dílny, případně i speciálně vymezené plochy, například pro drobné zvířectvo.
- **Za rodinný dům, bytový dům a byt se nepovažují stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacího zařízení.**
- **Stavbou pro rodinnou rekreaci** se rozumí stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomu účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví (§ 2 písm. b) vyhl. č. 501/2006 Sb.)
- **Stavbou ubytovacího zařízení** se rozumí stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový dům a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci; ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií hotel, motel, penzion, ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro přechodné ubytování (§ 2 písm. c) vyhl. č. 501/2006 Sb.).
- **Společnými částmi domu** jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, společné rozvody tepla, společné rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny a vzduchotechniky, dále výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěné mimo dům apod.
Spoluvlastnický podíl na společných částech domu sleduje právní režim bytu nebo prostoru, který není určen pro trvalé bydlení.
- **Místností** je místně a prostorově uzavřená část stavby, vymezená podlahovou plochou, stropem a pevnými stěnami (§ 48a odst. 8 ZDPH). **Za místnost se nepovažují předsazené části stavby (balkón, terasa) a lodžie, a to ani zasklené. Za místnost se také nepovažuje sklepní kóje ohraničená pevnou stěnou nedosahující stropu nebo ohraničená jiným způsobem, například pletivem nebo laťkovou přepážkou. Pevnou stěnou se rozumí stěna, kterou nelze odstranit bez použití technických prostředků.**
- **Příslušenstvím věci** jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány (§ 121 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník).

- Příslušenství věci má ve vztahu k věci hlavní povahu věci vedlejší.
- Příslušenstvím rodinného domu a bytového domu mohou být například stavby plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní a ostatní stavby, například:
 - garáže, zahradní altány, kůlny, skladové prostory pro dům;
 - podzemní stavby, například jímky, jámy pro měřicí zařízení, čističky odpadních vod sloužící domu, vinné sklepy, stavby pro tepelná čerpadla;
 - oplocení, studny, bazény;
 - přípojky na veřejné rozvodné sítě a kanalizace, které jsou ve vlastnictví majitele rodinného domu nebo bytového domu;
 - připojení drobných staveb na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní (liniové stavby sloužící domu).
- Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (§ 121 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník). Příslušenství bytu není samostatným předmětem občansko právních vztahů. Příslušenstvím bytu jsou místnosti a prostory, které jsou určeny k tomu, aby byly užívány s bytem, například komora, sklep, dřevník, kolna.
- Příslušenstvím rodinného domu a bytového domu nejsou plošné stavby.
- **Plošné stavby.** Pokud nejsou plošné stavby nemovitostí podle § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (nejedná se o stavby spojené se zemí pevným základem), jedná se o zpevnění povrchu pozemku. Takové plošné stavby jsou součástí pozemku a tvoří s ním jednu věc a nelze je fakticky ani hospodářsky od pozemku oddělit. Jedná se například o zámkovou dlažbu, která je rozebíratelná, chodníky, odstavné plochy pro vozidla, dlažby a obruby, opěrné zdi a zahradní jezírka.
Pokud je plošná stavba stavbou nemovitou, tj. taková, která je spojena se zemí pevným základem, může být příslušenstvím bytového domu nebo rodinného domu. Jedná se například o plošnou stavbu, která splňuje všechny znaky nemovité stavby, je ve vlastnictví stejného vlastníka jako bytový dům nebo rodinný dům a tvoří s bytovým domem nebo rodinným domem jeden funkční celek. Například stavba, která slouží k parkování vozidel, přičemž nejde o veřejné parkoviště.

II. Použití sazeb při stavebních a montážních pracích

Snížená sazba daně (9%) se uplatní:

- Při poskytnutí **stavebních a montážních prací** (dále jen „**SMP**“), spojených se změnou dokončené stavby bytového domu a rodinného domu, pokud se nezmění vymezení bytového domu a rodinného domu dle § 4 odst. 1 písm. za) ZDPH a za podmínky, že na základě těchto prací nevznikne nový byt vymezený jako jednotka s celkovou podlahovou plochou nad 120 m².
- Při poskytnutí **SMP** spojených se změnou bytu, pokud těmito pracemi nedojde k jeho změně na nebytový prostor vymezený jako jednotka.
- Při poskytnutí **SMP** provedených v souvislosti s opravou bytového domu, rodinného domu nebo bytu.
- Při poskytnutí **SMP** provedených při opravě společných částí rodinných a bytových domů.
- U **SMP** prováděných na příslušenství bytového domu, rodinného domu nebo bytu, a to i když jsou prováděny samostatně.
- Při **SMP** souvisejících se změnou bytového domu a rodinného domu prováděných v prostorech, které nejsou určeny pro bydlení.
- Při poskytnutí **SMP** prováděných na stavbách, které nesplňují vymezení staveb pro bydlení podle zákona o DPH, pokud jsou tyto práce prováděny výlučně v části domu, která je určena pro bydlení.
- Při poskytnutí **SMP** prováděných na rodinných domech a bytech, i když jsou užívány k jinému účelu, například k rekreaci.
- Při poskytnutí **SMP** spojených s výstavbou nebo opravou staveb pro sociální bydlení.
- Při poskytnutí **SMP** spojených s výstavbou nebo opravou příslušenství staveb pro sociální bydlení, a to též při výstavbě samostatného příslušenství k již existující stavbě, která odpovídá vymezení stavby pro sociální bydlení.

- Při poskytnutí **SMP** spojených se změnou dokončené stavby pro sociální bydlení, za podmínky, že se nezmění vymezení stavby pro sociální bydlení dle § 48a ZDPH, případně že dojde ke změně na bytový dům, rodinný dům nebo byt.
- Při poskytnutí **SMP** provedených na společných částech stavby pro sociální bydlení, nebo v prostorech staveb pro sociální bydlení, které nejsou určeny pro bydlení.
- Při poskytnutí **SMP**, kterými se bytový dům, rodinný dům, byt nebo prostor, který byl určen k jiným účelům než k bydlení, mění na stavbu pro sociální bydlení.

Základní sazba daně (19%) se uplatní :

- Při poskytnutí **SMP** spojených se změnou dokončené stavby, která nesplňuje vymezení bytového domu, rodinného domu nebo bytu, s výjimkou stavebních a montážních prací prováděných výlučně na části stavby určené k bydlení.
- Při poskytnutí **SMP**, kdy v rámci výstavby vznikne byt, vymezený jako jednotka s celkovou podlahovou plochou nad 120 m².
- Při poskytnutí **SMP** spojených se změnou dokončené plošné stavby.
- Při poskytnutí **SMP** prováděných na stavbách pro rodinnou rekreaci i v případě, pokud jsou užívány k trvalému bydlení.
- U služeb, které nejsou uvedeny v příloze č. 2 ZDPH. Jedná se například o činnosti nezbytné k přípravě a realizaci stavebních děl a zajištění přípravné fáze výstavby, jako jsou průzkumné a projektové práce, geologické, geodetické a kartografické práce včetně inženýrských prací (např. revize), pokud jsou samostatným zdanitelným plněním.
Pokud jsou tyto služby poskytovány jako nedílná součást služby jiné, např. provedená revize v souvislosti s opravou elektroinstalace, jsou součástí ceny příslušné služby – oprava elektroinstalace a zdaňují se stejnou sazbou jako poskytnutá služba.
- Při poskytnutí **SMP** spojených s výstavbou plošné stavby.
- Pro činnosti nezbytné k přípravě a realizaci stavebních děl a zajištění přípravné fáze výstavby, jako jsou průzkumné a projektové práce, geologické, geodetické a kartografické práce včetně inženýrských prací (např. revize), které nejsou uvedeny v příloze č. 2 ZDPH, pokud jsou samostatným zdanitelným plněním.
Pokud jsou tyto služby poskytovány jako nedílná součást služby jiné, např. provedená revize v souvislosti s opravou elektroinstalace, jsou součástí ceny příslušné služby – oprava elektroinstalace a zdaňují se stejnou sazbou jako poskytnutá služba.

III. Shrnutí

- pokyn MF definuje pojmy důležité pro uplatňování DPH u stavebních a montážních prací
- pokyn MF uvádí příklady použití základní a snížené sazby při provádění stavebně montážních prací spojených s výstavbou a rekonstrukcemi staveb

Nejbližší daňové povinnosti

16.6. Daň z příjmů – odvod čtvrtletní nebo pololetní zálohy

25.6. Přiznání a platba DPH za 05/2008

30.6. Daň z příjmů – přiznání i platba za rok 2007 v prodloužené lhůtě

15.7. Silniční daň – záloha za II. čtvrtletí 2008

25.7. Přiznání a platba DPH za 06/2008 resp. za II. čtvrtletí 2008

V Šenově u Nového Jičína, dne 13.6.2008

Zpracovaly: Ing. Mičulková Marta, Bc. Kotalová Pavla

Ing. Marta Mičulková, v.r.

Výtisk je určen pouze pro adresáta.

Děkujeme, že tyto metodické informace nekopírujete a veřejně nešíříte.
Máte-li zájem o více výtisků, kontaktujte nás, rádi Vám potřebný počet dodáme. ©