

## Metodická informace 043/05/08

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

## Uplatňování daně z přidané hodnoty u převodu nemovitostí

Ministerstvo financí vydalo pokyn k uplatňování daně z přidané hodnoty u výstavby po 1.1.2008. V tomto pokynu MF definuje pojmy, které nejsou obsaženy v zákoně o DPH, uvádí příklady použití sazeb daně u výstavby a rekonstrukcí staveb a dále se věnuje uplatňování DPH při převodu staveb. Z důvodu značné obsáhlosti tohoto pokynu Vás v této metodické informaci seznámíme s uplatňováním daně z přidané hodnoty při převodu nemovitostí. Dále připravujeme uplatňování DPH u stavebních a montážních prací spojených s výstavbou, rekonstrukcí, modernizací a opravami staveb.

Definice staveb pro sociální bydlení jsme uvedli v metodické informaci 038/11/07.

### I. Převod staveb

Převodem nemovitosti se ve smyslu ustanovení § 2 ZDPH rozumí převod nemovitosti nebo přechod nemovitosti v dražbě osobou povinnou k dani za úplatu.

**U převodu nemovitosti, pokud se nejedná o osvobozené plnění podle § 56 ZDPH, se uplatňuje základní sazba daně, s výjimkou převodu staveb pro sociální bydlení, včetně nedokončené stavby pro sociální bydlení, kdy se uplatní snížená sazba daně.**

Při převodu stavby sleduje příslušenství stavby právní režim věci hlavní, a to jak v případě sazby daně, tak i v případě aplikace osvobození od daně podle § 56 ZDPH.

#### **Snížená sazba daně se uplatní:**

- Pokud je předmětem převodu stavba pro sociální bydlení.
- Pokud je předmětem převodu byt pro sociální bydlení včetně převodu garážového stání, které je umístěno ve společných částech domu a není zvlášť vymezeno jako jednotka. V tomto případě je předmětem převodu byt pro sociální bydlení, ke kterému se vztahuje spoluvlastnický podíl na společných částech domu určený všem vlastníkům jednotek a spoluvlastnický podíl na společných částech domu určený jen některým vlastníkům jednotek.

#### **Základní sazba daně se uplatní:**

- Pokud je předmětem převodu stavba, která nesplňuje definici stavby pro sociální bydlení.
- Pokud je předmětem převodu byt, který nesplňuje definici bytu pro sociální bydlení.
- Pokud je předmětem převodu garáž jako nebytová jednotka nebo spoluvlastnický podíl na halové garáži jako nebytové jednotce, a to i tehdy, pokud je tento převod prováděn současně s převodem bytu pro sociální bydlení.

#### **Osvobození při převodu pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor (§ 56 ZDPH)**

V souladu s ustanovením § 56 odst. 1 ZDPH je převod staveb, bytů a nebytových prostor osvobozen od daně po uplynutí tří let od nabytí nebo kolaudace. Za nabytí se nepovažuje vymezení bytů a nebytových prostor jako jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Pro osvobození od daně stačí splnění jedné z uvedených podmínek, tj. splnění časového testu alespoň tří let od nabytí staveb, bytů a nebytových prostor nebo od jejich kolaudace.

U staveb, které nevyžadují kolaudační souhlas, se lhůta stanoví ode dne, ke kterému bylo započato užívání stavby.

**Kolaudací** se rozumí kolaudace nové stavby a též kolaudace, která je provedena po změně stavby podle zvláštního právního předpisu, pokud cena této změny bez daně je vyšší než 30% zůstatkové ceny stavby ke dni zahájení stavebního řízení (§ 4 odst. 3 písm. e) ZDPH).

**Příklad:**

Plátce koupí v r. 2007 stavbu a po roce, tj. v r. 2008 ji prodává. Poslední kolaudace ve smyslu ZDPH proběhla v roce 2002. Převod je osvobozen od DPH, neboť je splněna podmínka, že k převodu dochází po uplynutí tří let od kolaudace.

**Příklad:**

Plátce koupí v r. 2007 stavbu, která byla zkolaudována u předchozího vlastníka v r. 2002. V roce 2008 provede změnu stavby, po které je provedena kolaudace. Cena realizované změny bez daně je vyšší než 30 % zůstatkové ceny stavby ke dni zahájení stavebního řízení.

V r. 2008 plátce stavbu prodává. Převod stavby není osvobozen od daně, neboť nebyla splněna ani jedna z uvedených podmínek.

Na převod staveb, které se nezapisují do katastru nemovitostí, se vztahuje osvobození od daně, pokud k němu dochází po uplynutí tří let od nabytí nebo kolaudace. Jedná se například o liniové stavby, kanalizační a vodovodní přípojky nebo kabelové rozvody.

## **II. Převod pozemků**

**Převod pozemků, včetně finančního pronájmu, je osvobozen od daně, s výjimkou převodu stavebních pozemků.**

Stavebním pozemkem se pro účely tohoto zákona rozumí nezastavěný pozemek, na kterém může být podle stavebního povolení provedena stavba spojená se zemí pevným základem. Nezastavěným pozemkem se rozumí pozemek, na kterém není stavba jako věc (§ 56 odst. 3 ZDPH).

Pokud na tomto pozemku (sumě parcel) je stavba jako věc, pak předmětný pozemek přestává být stavebním pozemkem ve smyslu zákona jako celek. Stavební pozemek musí být převoditelný a musí být nutně věcí, tj. musí být tvořen minimálně jednou parcelou (viz § 118 a § 119 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku). Přitom je nepodstatné, na které z parcel stavba jako věc vznikla, nebo na které parcele byla umístěna. Pozemek, na kterém jsou vybudovány inženýrské sítě, je zastavěným pozemkem.

## **III. Shrnutí**

- převod staveb, bytů a nebytových prostor je osvobozen od daně po uplynutí tří let od nabytí nebo kolaudace
- není-li splněna podmínka pro osvobození, podléhá převod staveb pro sociální bydlení (včetně příslušenství) snížené sazbě daně (9%)
- není-li splněna podmínka pro osvobození, podléhá převod staveb nesplňující parametry sociálního bydlení (včetně příslušenství) základní sazbě daně (19%)
- převod pozemků je osvobozen od daně z přidané hodnoty
- převod stavebního pozemku podléhá základní sazbě daně z přidané hodnoty (19%)

## **Nejbližší daňové povinnosti**

**26.5. Příznání a platba DPH za 04/2008**

**2.6. Daň z nemovitostí – platba celá při dani do 5.000,- Kč nebo 1. splátka**

**16.6. Daň z příjmů – odvod čtvrtletní nebo pololetní zálohy**

**25.6. Příznání a platba DPH za 05/2008**

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

V Šenově u Nového Jičína, dne 2.5.2008  
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. ©