

Nemovitosti a DPH v letošním roce



Author: Jiří Novák | Published: 21.01.2015

Co se tedy mění v oblasti nemovitostí a daní od roku 2015? Změn po zásahu Senátu zbylo jen málo. Mění se zejména způsob určení (výpočtu) podlahové plochy u tzv. staveb pro sociální bydlení (tj. dřtivé většiny nyní stavěných bytů a rodinných domů). Podlahová plocha bude nově určována jako plocha celkového obestavěného obytného prostoru. Znamená to, že do podlahové plochy 120, resp. 350 metrů čtverečních pro byty a pro rodinné domy se bude započítávat i plocha zastavěná vnitřními příčkami. Na druhou stranu se nebude započítávat podlahová plocha sklepů a komor, které netvoří součást obytného prostoru a jsou tedy umístěny odděleně v bytovém domě. Za určitých podmínek se tak mohou stavby pro sociální bydlení s hraničními rozměry projektované a zhotovené dle právní úpravy platné do 31. 12. 2014, které budou prodávány v roce 2015, přesunout z první snížené sazby DPH (15 %) do základní sazby DPH (21 %). Důkazní břemeno je samozřejmě na prodávajícím.

Změna konceptu „příslušenství“

Ve vazbě na nový občanský zákoník zákon o DPH přestává používat termín „příslušenství“ stavby nebo bytu. Tento koncept je nahrazen tak, že do staveb pro sociální bydlení jsou nově zařazeny i „stavby, které slouží k využití stavby bytového domu nebo stavby rodinného domu a (zároveň) jsou zřízeny na pozemku, který tvoří funkční celek s touto stavbou bytového domu nebo rodinného domu“.

Přestože faktické změny v uplatňování první snížené sazby u „příslušenství“ budou minimální, do oblasti DPH proniká pojem „pozemek, který tvoří funkční celek se stavbou“. Význam tohoto pojmu v nemovitostní praxi se dramaticky zvýší od roku 2016, proto je vhodné, aby si podnikatelé v oblasti nemovitostí začali osvojovat tento pojem již nyní. Pozemkem, který tvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí, se pro účely daně z přidané hodnoty rozumí pozemek, který slouží k provozu stavby pevně spojené se zemí nebo plní její funkce nebo který je využíván spolu s takovou stavbou (touto stavbou není inženýrská síť ve vlastnictví jiné osoby než vlastníka pozemku).

Od roku 2015 je také možné v případě, že celkové dílo bylo předáno a převzato po částech, opravit základ daně a daň až do uplynutí 3 let od převzetí celkového díla. Bude tedy možné u dílčích dodávek díla, které byly dodány před více než třemi lety, a jsou např. reklamovány, upravit odpočet DPH.

Změny pro rok 2016

Účinnost nových ustanovení 56 a 56a, které upravují základní principy uplatnění DPH v oblasti převodu a nájmu nemovitostí, byla přesunuta na 1. 1. 2016. Důvodem je zejména poskytnutí dostatečné legisvakační lhůty pro přípravu na níže popsané změny změnami dotčeným subjektům. Nové znění dotčených paragrafů obsahuje zejména rozšíření definice stavebního pozemku, jehož převod vždy podléhá DPH, o následující případy:

- na pozemek není (zatím) vydáno stavební povolení nebo souhlas s provedením stavby, a
- na pozemku má být zhotovena stavba pevně spojená se zemí a
 - § tento pozemek je nebo byl předmětem stavebních prací nebo správních úkonů za účelem zhotovení této stavby, nebo
 - § v jeho okolí jsou prováděny nebo byly provedeny stavební práce za účelem zhotovení této stavby.

Od roku 2016 by tak v zásadě většina převodů všech pozemků, které jsou objektivně a reálně určeny k zastavění, měla podléhat DPH. Od roku 2016 se také mění pojetí pozemku, který tvoří celek se stavbou (tzv. pozemek přiléhající ke stavbě) pro účely uplatnění DPH u převodů zastavěných pozemků. Současný přístup zastávaný daňovou správou, který definuje tento pozemek parcelními čísly parcel, na kterých je stavba postavena, by měl být nejpozději od 1. 1. 2016 nahrazen tzv. funkčním pojetím, tj. mělo by se pro účely DPH zkoumat, jak velká plocha převáděného pozemku slouží primárně hlavní stavbě, a to bez ohledu na rozdělení dle parcel zapsaných v katastru nemovitostí. Dále by měla být plátcům umožněna volba zdanění převodu pozemku i u nestavebního pozemku, který je podle obecných ustanovení od DPH osvobozen. Pokud budou nemovité věci převáděny (prodávány) mezi plátcem DPH, volba zdanění převodu DPH bude podmíněna souhlasem kupujícího. V případě, že DPH u převodu nemovitých věcí bude uplatněna na základě volby zdanění, uplatní se DPH v režimu přenesení daňové povinnosti. V návaznosti na výše avizované změny je vhodné zaměřit pozornost na přípravu a archivaci důkazních materiálů, které by v souvislosti s převody staveb a pozemků měly plátcem pomoci obhájit zvolený režim DPH pro případný následný spor se správcem daně.

Autor pracuje v advokátní a daňové kanceláři LTA.

21.01.2015 08:00, Jiří Novák