

Dodání (prodej) nemovitostí

Sazby DPH

Při dodání nemovitosti se standardně používá **základní sazba ve výši 21 %**. V určitých případech se při dodání použije 12 % sazba daně (od 1. 1. 2024). Jedná se o dodání staveb pro sociální bydlení, kterými jsou mimo jiné byty do 120 m², rodinné domy do 350 m², bytové domy s byty s plochou menší než 120 m² a další druhy staveb.

U **dodání pozemku** záleží na tom, jestli se jedná o pozemek **zastavěný, nebo nezastavěný**, případně o pozemek stavební. Dodání zastavěného pozemku z hlediska DPH sleduje osud stavby, která je na něm umístěna, a to jak z hlediska sazby daně, tak i případného osvobození. Pozemky nezastavěné, které zároveň nejsou stavebními pozemky, jsou od DPH osvobozeny.

Dodání stavebních pozemků podléhá 21% sazbě DPH. Stavebními pozemky se rozumí pozemky určené k zastavění např. na základě územního plánu nebo pozemky, na kterých (nebo v jejichž okolí) byly prováděny stavební práce za účelem jejich zastavění.

Osvobození

Osvobozen je prodej nemovitosti po uplynutí **5 let od vydání prvního kolaudačního souhlasu** nebo kolaudačního souhlasu po podstatné změně stavby. Podstatnou změnou stavby je nástavba o více než jedno patro, přístavba větší než 50 % původní podlahové plochy anebo stavební úpravy přesahující 50 % ceny nemovitosti. Osvobozen je také prodej nemovitosti po uplynutí 5 let ode dne, kdy bylo započato její první užívání, pokud pro danou nemovitost není vydáváno kolaudační rozhodnutí.

Jak jsme uvedli, prodej pozemku, na němž se nachází stavba, jejíž dodání bude od DPH osvobozeno, je osvobozen také. Stejně tak je osvobozeno **dodání nezastavěného nestavebního pozemku**.

Díky novele zákona o DPH je od 1. 7. 2025 dani podléhá pouze první dodání uskutečněné do konce 23. měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, v němž je nemovitost dokončena.

Příklad

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

Opce zdanění

Pokud je plnění od DPH osvobozeno, neuplatňuje se při jeho uskutečnění DPH na výstupu. Nicméně u souvisejících přijatých plnění **není nárok na odpočet**. V takovém případě je třeba počítat koeficient pro krácení DPH na vstupu u režijních nákladů souvisejících jak s osvobozenými, tak zdaňovanými plněními, což sebou přináší zvýšené administrativní nároky.

Existuje však **možnost ze zákona osvobozené dodání nemovitosti zdanit**. V případě dodání neplátcí plátce uplatní DPH na výstupu v příslušné sazbě standardním způsobem. Při dodání plátcí může režim zdanění dodavatel použít pouze se souhlasem svého zákazníka a uplatní režim přenesení daňové povinnosti.

Využití nemovitosti a DPH

Pokud jste při pořízení nemovitosti uplatnili nárok na odpočet, je třeba v průběhu dalších 9 let od jejího pořízení **sledovat způsob jejího využití**.

Pokud nemovitost využíváte k plněním osvobozeným od DPH bez nároku na odpočet (např. pronajímáte neplátcům, využíváte k finanční, pojišťovací, směnárenské a další osvobozené činnosti) anebo ji využíváte pro nepodnikatelskou činnost (např. k bydlení jednatelů), je třeba na konci každého roku **stanovit poměr použití pro zdaňovanou a nezdaňovanou či nepodnikatelskou činnost**.

Uplatněný nárok na odpočet musíte poměrnou částí vrátit (případně si jej vynárokovat dodatečně od finančního úřadu, pokud byl původní odpočet uplatněn v menší výši, než na jakou je v aktuálním období nárok). Tento postup se nazývá **úprava odpočtu** a provádí se, pokud rozdíl mezi koeficienty pro jeho krácení v roce pořízení a v aktuálním roce činí více než 10 %, jak si uvedeme v příkladu dále.