

- **Dodání nemovité věci po uplynutí 5 let: (Do konce června 2025)**

- o od vydání kolaudačního rozhodnutí nebo rozhodnutí po podstatné změně dokončené nemovité věci
- o od prvního užívání nemovité věci nebo prvního užívání dokončené nemovité věci po její podstatné změně (pokud nepodléhá kolaudaci)

➤ **Dobré vědět:**

Pokud jde o dodání pozemku, který tvoří funkční celek se stavbou, osvobození pozemku se řídí podle stavby, která na něm stojí.

Od 1. 7. 2025 dani podléhá pouze první dodání uskutečněné do konce 23. měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, v němž se vybraná nemovitá věc považuje za dokončenou.

Příklad

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

Několikrát tu zazněl pojem „podstatná změna stavby“. Nově zákon o DPH od 1. 7. 2025.

Za podstatnou změnu hotové nemovitosti (pro účely DPH) se považuje taková úprava nebo rekonstrukce, která:

- změni způsob využití nebo podmínky pro bydlení, a zároveň
- náklady na změnu činí více než 30 % z ceny, za kterou se nemovitost následně prodá (bez DPH).

Danit dodání nemovitosti, nebo nedanit?

Jako plátce DPH se **můžete rozhodnout**, že dodání nemovité věci, které je ze zákona osvobozeno, budete zdaňovat. Nastat můžou dvě situace:

- **Dodáváte plátcí.** Můžete zdanit jen s jeho předchozím souhlasem. Dodání pak proběhne v režimu přenesení daňové povinnosti.
- **Dodáváte neplátcí.** Zdaníte nemovitou věc standardním způsobem v příslušné sazbě DPH.

Nájem nemovitých věcí

Nájem nemovitých věcí je všeobecně **osvobozený od DPH bez nároku na odpočet**.

Osvobozený není a DPH podléhá v těchto případech:

- **krátkodobý nájem** do 48 hodin nepřetržitě
- nájem prostor **k parkování aut**
- nájem **bezpečnostních schránek** a strojů připevněných k budově
- a dále **poskytnutí ubytovacích** služeb podle CZ-CPA 55 (bit.ly/ubytovaci-sluzby)

Plátce se může rozhodnout, že uplatní DPH u pronájmu nemovitostí jinému plátcí (osobě registrované k DPH v ČR).

➤ **Pozor!**

Tuto volbu nemůžete od roku 2021 uplatnit u pronájmu nemovitostí určených pro bydlení. Tedy u bytů, rodinných domů a staveb, ve kterých je více než 60 % plochy určeno pro bydlení.

Sazby DPH

Zákon o DPH stanovuje od 1. 1. 2024 **12% sazbu DPH** u poskytnutí stavebních nebo montážních prací, pro které platí některá z těchto podmínek:

- Proběhly **na dokončené stavbě pro bydlení** (bytový dům, rodinný dům, stavby sloužící k jejich využití stojící na stejném pozemku a dále obytný prostor, tedy byt) nebo **stavbě pro sociální bydlení**.
- Souvisí s výstavbou stavby pro sociální bydlení.
- Stavba nebo prostor se jimi mění na stavbu pro sociální bydlení.
- Nově také zákon mění pravidla pro určení, co je bytový nebo rodinný dům. Pro stanovení DPH je nově podstatné, jak je stavba označena v registru RÚIAN (Registr územní identifikace, adres a nemovitostí).

12% sazbu dále uplatníte na dodání:

- **stavby** pro sociální bydlení.
- **pozemku**, jehož součástí není jiná stavba než stavba pro sociální bydlení.