

## **Snížená sazba DPH 12%**

### **Daň z přidané hodnoty u staveb pro bydlení**

Od ledna 2008 vstoupila v účinnost novela zákona o dani z přidané hodnoty (ZDPH), která se významným způsobem dotkla i zdaňování staveb (a souvisejících služeb) určeným k bydlení.

**Pokud si u nás objednáte dřevostavbu včetně montáže a splňujete podmínky citované v §48a, odst. 1 Zákona o DPH Zákon č. 235/2004 Sb. a §121, odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., Občanského zákoníku, tzn. bude-li dřevostavba příslušenstvím rodinného domu nebo bytu, splňující definici sociálního bydlení, budeme účtovat sníženou sazbu DPH 12%. Podmínkou pro přiznání snížené sazby DPH je podepsání čestného prohlášení a zakoupení příslušenství společně s jeho montáží.**

Snížená sazba DPH platí i pro příslušenství, které si pořizujete k již postavené stavbě (nezáleží jak staré), nebo rozestavěné stavbě, opět však musí splňovat definici sociálního bydlení. Definice sociálního bydlení nemá nic společného s bydlením pro sociálně slabé.

Při komplexních dodávkách dřevostaveb v "plné výbavě" (dražší krytina, terasa, přístřešek, přístavek, atd.) se jedná o výraznou úsporu finančních prostředků.

### **Rodinný dům**

U stavebních a montážních prací spojených s výstavbou rodinného domu s obytnou plochou do 350 m<sup>2</sup> (včetně příslušenství) se uplatní snížená sazba daně. V opačném případě to je základní sazba daně. Rodinným domem pro sociální bydlení je rodinný dům (více jak polovina podlahové plochy je určena pro rodinné bydlení), jehož celková podlahová plocha nepřesahuje 350 m<sup>2</sup>. Do této plochy se v případě rodinného domu započítává součet podlahových ploch všech místností rodinného domu (např. kuchyně, pokoje, sociální zařízení, chodba, místnosti pro podnikání, ale i garáž, pokud je přímo v domě). Naopak se do této plochy nezapočítávají prostory, které nejsou místnostmi (balkóny, terasy, lodžie či půda) a dále součet podlahových ploch místností, které tvoří příslušenství rodinného domu. Jako příklad lze uvést garáž, která je mimo dům.

Příslušenstvím rodinného domu a (popř. bytového domu) mohou být například stavby plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní a ostatní stavby, například garáže, zahradní altány, kůlny, skladové prostory pro dům, atd.

### **Byt**

U stavebních a montážních prací spojených s výstavbou bytu s obytnou plochou do 120 m<sup>2</sup> (včetně příslušenství) se uplatní snížená sazba daně. V opačném případě to je základní sazba daně. Bytem pro sociální bydlení je dle ZDPH byt, jehož celková podlahová plocha nepřesahuje 120 m<sup>2</sup>.

Do této plochy se započítává součet podlahových ploch všech místností bytu, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu. Naopak se nezapočítává podlahová plocha prostor, které nejsou místnostmi. Jedná se např. o balkóny, terasy, lodžie či o podíl na společných částech domu. Za místnost se také nepovažuje sklepní kóje, která je ohraničena pevnou stěnou nedosahující stropu anebo je ohraničená jiným způsobem (pletivem, laťkovou přepážkou apod.).

Příslušenstvím bytu jsou místnosti a prostory, které jsou určeny k tomu, aby byly užívány s bytem, například komora, sklep, dřevník, kolna (např. na terase bytu).

### **Příklady**

- DPH 12% - dodání zahradního domku s montáží na předzahrádku bytu s obytnou plochou do 120 m<sup>2</sup>.
- DPH 12% - dodání zahradního domku s montáží k rodinnému domu s obytnou plochou do 350 m<sup>2</sup>.
- DPH 21% - dodání zahradního domku s montáží k rodinnému domu s obytnou plochou nad 350 m<sup>2</sup>.
- DPH 21% - dodání zahradního domku bez montáže.
- DPH 21% - dodání zahradního domku s montáží k rekreační chatě.
- DPH 21% - dodání zahradního domku s montáží do zahrádkářské kolonie.
- DPH 21% - dodání zahradního domku s montáží na pozemek, kde není žádná stavba.
- DPH 21% - dodání zahradního domku bez montáže firmě na IČO.
- DPH 0% - dodání zahradního domku s montáží firmě, která je plátcem DPH. Objednávka bude v režimu přenesené daňové povinnosti. DPH odvede koncový spotřebitel.

### **Odkazy na MFČR**

- [Informace k uplatňování zákona o DPH u výstavby po 1.1.2008](#)
- [I. Nejčastější dotazy k uplatňování DPH ve výstavbě po 1.1.2008](#)
- [II. Nejčastější dotazy k uplatňování DPH ve výstavbě po 1.1.2008](#)