

DPH v nové podobě



Author: Ing. Vlastimír Čech | Published: 14.11.2007

Sociální bydlení má daňové výhody

Snížená DPH se bude uplatňovat u tzv. staveb pro sociálního bydlení, a to u stavebních a montážních prací spojených s jejich výstavbou, včetně jejího příslušenství, s jejich změnami (rekonstrukce, modernizace), včetně jejího příslušenství nebo v souvislosti s jejich opravami. Stavby pro sociální bydlení jsou přesně vymezeny v zákoně. Patří sem:

- byt pro sociální bydlení, tedy soubor místností nebo jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a jehož celková podlahová plocha, (tj. součet podlahových ploch všech místností bytu, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu), nepřesáhne 120 m²,
- rodinný dům pro sociální bydlení, tedy stavba pro bydlení, v níž více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomu účelu určena a v níž jsou nejvýše 3 samostatné byty zároveň nejvýše 2 nadzemní a 1 podzemní podlaží a podkroví a jehož celková podlahová plocha (tj. součet podlahových ploch všech místností) nepřesáhne 350 m²,
- bytový dům pro sociální bydlení, stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomu účelu určena a v němž nejsou jiné byty než právě byty pro sociální bydlení.

Kromě výše uvedených do kategorie sociálního bydlení dále patří např. ubytovací zařízení pro příslušníky bezpečnostních sborů, zařízení sociálních služeb poskytujících pobytové služby, školská zařízení pro výkon ústavní výchovy nebo ochranné výchovy a pro preventivně výchovnou péči, střediska výchovné péče, kojenecké ústavy, dětské domovy pro děti do 3 let věku, speciální lůžková zařízení hospicového typu apod.

V nižší sazbě i příslušenství staveb



Vymezení staveb pro sociální bydlení (zejména s ohledem na definici bytu a rodinného domu pro sociální bydlení) je dostatečně široké, takže do ní i nadále bude spadat převážná část bytové výstavby. Posuzování toho, zda se jedná či nejedná o stavbu pro sociální bydlení, bude ovšem v mnoha případech vyžadovat přepočítávání podlahových ploch podle stavební dokumentace. Novinkou je, že snížené sazbě DPH při výstavě a změn staveb pro sociální bydlení bude podléhat i příslušenství těchto staveb - drobné a

jednoduché stavby mající doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (oplocení, studny, přístupové cesty i přípojky inženýrských sítí, které dosud podle Metodického výkladu k uplatňování DPH ve výstavbě č.j.

18/54516/2006 - 181 podléhaly základní sazbě DPH). Sníženou sazbou budou daně i změny (modernizace a rekonstrukce) a opravy nebytových prostor nacházejících se v těchto stavbách.

Kromě výše uvedeného se snížená DPH uplatní ještě (jen do roku 2010) při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně jejich příslušenství, nebo v souvislosti s opravou těchto staveb. Přitom definice bytového domu, rodinného domu nebo bytu je v zásadě shodná s dosavadním stavem, není tedy omezena velikostí podlahových ploch. V případě, že změny staveb či opravy jsou prováděny na jiné stavbě, jejíž část je však určena bydlení, pak snížená sazba daně se u těchto prací uplatní jen u té jejich části, která je určena výhradně pro část stavby určenou pro bydlení.

O sazbách rozhoduje ministerstvo financí



Při převodu staveb se obecně uplatňuje základní sazba DPH. Snížená sazba daně, která se dosud uplatňovala u převodu bytového domu, rodinného domu a bytu (včetně nedokončených) a dále u staveb pro sociální bydlení se bude nadále uplatňovat pouze při převodu staveb pro sociální bydlení. Nově se zavádí možnost požádat Ministerstvo financí o vydání rozhodnutí o závazném posouzení, zda konkrétní zdanitelné plnění je z hlediska sazby daně zařazeno do základní či snížené sazby. Žádost může podat kterákoliv osoba, přičemž žadatel v žádosti uvede popis zboží, služby či nemovitosti, které se žádost týká (maximálně lze uvést jen jednu položku) a současně uvede návrh výroku rozhodnutí. Žádost podléhá správnímu poplatku 10 000 Kč. Lze očekávat, že tento institut bude dosti často využíván, neboť podle současné legislativy takového rozhodnutí není oprávněn nikdo vydat. Žádost se může týkat jen snížené či základní sazby daně, nelze podat dotaz na osvobození od daně.

Skupinová registrace pro spojené osoby

Daňová reforma zavádí možnost tzv. skupinové registrace k DPH u osob, které jsou úzce propojeny ekonomickými a finančními vazbami. Zavedení uvedeného institutu je dobrovolné a mělo by umožnit zjednodušení administrativy jak u správců, tak u plátců daně. Skupinová registrace bude možná pouze mezi tzv. spojenými osobami, kterými budou kapitálově spojené osoby tj. osoby spojené účastí aspoň 40 % na základním kapitálu či na hlasovacích právech nebo jinak spojené osoby, což budou osoby na jejichž vedení se podílí alespoň jedna shodná osoba. Osoby ve skupině, neboli členové skupiny, mohou být jen osoby, se sídlem, místem podnikání či provozovnou v tuzemsku, které jsou registrovány k dani jako plátce daně. Osoby se sídlem či místem podnikání v zahraničí či provozovny umístěné v zahraničí nemohou být součástí skupiny. Každá osoba může být členem pouze jedné skupiny.

Osoby ve skupině budou pro účely DPH považovány za jednu osobu povinnou k dani, resp. jednoho plátce daně. Za skupinu bude se správcem daně jednat a daňová přiznání podávat pouze jeden tzv. zastupující člen skupiny. Za povinnosti skupiny vyplývající z daňových zákonů však odpovídají všichni členové skupiny společně a nerozdílně.



Registraci skupiny provede zastupující člen skupiny. Místní příslušnost skupiny z hlediska DPH se pak řídí místem sídla, místem podnikání nebo provozovny zastupujícího člena. K datu registrace skupiny přecházejí práva a povinnosti vyplývající ze zákona o DPH na skupinu, přičemž registrace jednotlivých členů skupiny k dani z přidané hodnoty k danému datu zaniká. Skupina při registraci obdrží daňové identifikační číslo, které bude uváděno v daňových dokladech vystavovaných či přijímaných jednotlivými členy skupiny na daňových dokladech o zdanitelných plněních vůči osobám mimo skupinu. Plnění poskytovaná v rámci skupiny nebudou předmětem daně, půjde o vnitropodniková plnění, u kterých nebude účtována DPH. Členům skupiny však zůstává povinnost vést evidenci plnění, která uskutečnili pro ostatní členy skupiny.

Skupinová registrace (nebo i přijetí nového člena do skupiny) bude možná vždy jen od 1. 1. kalendářního roku na základě přihlášky podané do 31. 10. předchozího roku. Stejně tak bude možné zrušit skupinovou registraci (nebo i členství člena ve skupině) vždy jen k 31. 12. kalendářního roku na základě žádosti o zrušení registrace podané nejpozději do 31. 10. daného roku. Zdaňovací období skupiny bude vždy měsíční.

Vzhledem k tomu, že zákon o stabilizaci veřejných rozpočtů nabude účinnosti od 1. 1. 2008, bude možné uvedené změny prakticky využívat od 1. 1. 2009. Období roku 2008 má být údajně využito pro přípravu na tuto změnu jak pro správce daně, tak pro plátce daně. Právě plátci daně budou v souvislosti s přechodem na skupinovou registraci nuceni řešit řadu administrativních a softwarových problémů.

Autor je daňovým konzultantem společnosti APOGEO Tax, a. s.

14.11.2007 14:45, Ing. Vlastimír Čech