

Ing. Vladimír Šretr – daňový poradce

DAŇOVÁ INFORMACE Významné změny zákona o DPH od roku 2016

Poslední změny zákona o DPH, které byly provedeny zákonem č. 360/2014 Sb., obsahují kromě změn platných pro období roku 2015, také celou řadu změn, které vstoupí v platnost dnem 1.1.2016.

Z těchto změn platných od roku 2016 lze některé změny považovat pouze za změny upřesňující používanou terminologii nebo za změny formální. Avšak některé změny je nutno vnímat jako změny zásadního charakteru s ohledem na dosavadní platné znění zákona o DPH účinného do konce roku 2015.

Vzhledem k významu těchto změn, které se dotýkají především problematiky uplatňování DPH u nemovitých věcí a mohou ovlivňovat podnikatelskou činnost daňových subjektů v oblasti nemovitých věcí již od počátku příštího roku, upozorňuji na tyto změny platné od roku 2016 již nyní.

Jako formálně stylizační změnu lze označit úpravu ustanovení § 51, úpravu názvu § 56 a úpravu celého ustanovení § 56a zákona o DPH, ve kterých se mění dosavadní používané termíny „dodání vybraných nemovitých věcí“ a „nájem vybraných nemovitých věcí“ na nové termíny „dodání nemovitých věcí“ a „nájem nemovitých věcí“. V ustanovení § 56 odst. 3, odst. 4 a odst. 5 je však pojem „vybraná nemovitá věc“ zachován.

Podstatným způsobem se mění od roku 2016 celé ustanovení § 56 – Dodání nemovitých věcí a § 56a – Nájem nemovitých věcí.

U pozemků se upřesňují podmínky pro uplatnění osvobození od DPH při prodeji pozemků. Tyto podmínky jsou uvedeny v ustanovení § 56 odst. 1 zákona o DPH ve znění platném od roku 2016 a **osvobodit od DPH lze pozemky, které tvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí a současně se nesmí jednat o stavební pozemek.**

Jako pozemek tvořící funkční celek se stavbou má být posuzován pozemek, který slouží k provozu dané stavby nebo plní její funkce – např. pozemky nacházející se pod stavbou nebo v bezprostřední blízkosti stavby.

Novela zákona o DPH platná od roku 2016 rovněž v ustanovení § 56 definuje a upřesňuje novým způsobem **stavební pozemek**. Kromě dosud platné definice stavebního pozemku jako pozemku, na kterém má být zhotovena stavba pevně spojená se zemí a bylo vydáno stavební povolení k této stavbě, nebo byl vydán souhlas s provedením oznámené stavby, rozšiřuje se tato definice i na **pozemky, které se staly předmětem správních úkonů** za účelem zhotovení stavby. Správním úkonem může být např. podání návrhu na změnu územního plánu. Za stavební pozemek se bude rovněž považovat pozemek, na kterém byly provedeny nebo se provádí stavební práce a pozemky nacházející se v okolí tohoto pozemku. Zákon však nedefinuje, co se z hlediska umístění pozemku bude považovat za pozemek nacházející se v okolí pozemku, na kterém se provádí stavební práce.

Významná změna je pro rok 2016 provedena ve způsobu počítání pětileté lhůty pro případné osvobození prodeje nemovité věci od DPH. Po provedené novele ustanovení § 56 odst. 3 od roku 2016 se nezměněná **pětiletá lhůta bude počítat** a běžet znovu v návaznosti na **vydání kolaudačního souhlasu po podstatné změně dokončené stavby, jednotky nebo inženýrské sítě** nebo ode dne oznámení o **záměru započít s užíváním nemovité věci**, příp. ode dne oznámení **změny v užívání po provedené podstatné změně nemovité věci**.

I když zákon o DPH nedefinuje žádným způsobem, co bude považováno za podstatnou změnu nemovité věci, lze za tyto podstatné změny považovat všechny změny vedoucí ke změně stávající hodnoty nemovité věci nebo změny velikosti podlahové plochy.

Podstatou uvedené změny je skutečnost, že pětiletá lhůta pro osvobození od DPH bude běžet znovu po provedených významných stavebních úpravách a změnách.

Doposud podle znění zákona o DPH platného do konce roku 2015 postačovalo pro uplatnění osvobození od DPH při převodu nemovitých věcí, aby uplynula pětiletá lhůta od první kolaudace stavby, příp. od zahájení prvního užívání stavby po oznámení záměru stavbu užívat.

Plátce daně se však může rozhodnout uplatnit DPH u dodání pozemku nebo vybrané nemovité věci i po uplynutí pětileté lhůty. Pokud by však byl příjemcem plnění jiný plátce DPH, **musí tento příjemce podle nového ustanovení § 56 odst. 5 zákona o DPH platného od roku 2016, s tímto postupem souhlasit** a poskytoval plnění si musí tento souhlas jiného plátce opatřit předem.

Tento souhlas kupujícího navazuje na skutečnost, že od 1.1.2016 bude u dodání nemovité věci uplatňován režim **přenesení daňové povinnosti** dle ustanovení § 92d zákona o DPH platného od roku 2016.

Při použití režimu přenesení daňové povinnosti bude povinností příjemce vypořádat DPH a při splnění podmínek stanovených zákonem bude příjemci plnění zachován i nárok na odpočet DPH.

V návaznosti na uvedené změny v oblasti DPH u nemovitých věcí od roku 2016 považuji ze vhodné připomenout i změnu provedenou s účinností od roku **2015 při výpočtu podlahové plochy obytného prostoru u staveb pro sociální bydlení** dle ustanovení § 48. I když je obytný prostor definován v ustanovení § 48 odst. 4 zákona o DPH, tak výpočet podlahové plochy obytného prostoru se provádí dle ustanovení § 2 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.. Při výpočtu podlahové plochy obytného prostoru se vychází z ohraničení bytového prostoru vnitřními povrchy obvodových stěn, podlahou, stropem, příp. konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících obytný prostor.

Do podlahové plochy obytného prostoru se tedy nově **od roku 2015 započítává také podlahová plocha zastavěná vnitřními stěnami** (příčkami) i podlahová plocha zastavěná zabudovanými zařizovacími předměty (např. vana, skříň, kuchyňská linka apod.). Do konce roku 2014 se však do podlahové plochy bytového prostoru plocha zastavěná vnitřními stěnami nezapočítávala.

Do podlahové plochy obytného prostoru se však nezahrnuje podlahová plocha místností užívaných společně s obytným prostorem a které se nacházejí ve stejné stavbě jako obytný prostor (např. sklep, komora, garáž).

Uvedená změna výpočtu podlahové plochy zastavěného prostoru tak může mít od roku 2015 vliv na uplatnění správné sazby DPH u staveb pro sociální bydlení, u kterých nesmí podlahová plocha obytného prostoru překročit 120 m².

S ohledem na vývoj legislativy vztahující se k DPH v r. 2014 a 2015 upozorňuji, že od roku 2015 se opět do hodnoty obratu dle § 4a zákona o DPH započítává i plnění osvobozené dle § 56a – Nájem nemovitých věcí.

V období roku 2014 vlivem rozdělení dodání nemovitých věcí a nájmu nemovitých věcí do dvou samostatných paragrafů zákona o DPH, na které nebylo reagováno změnou v ustanovení § 4a zákona, bylo započítáváno do obratu pro účely DPH pouze dodání nemovitých věcí dle § 56 zákona.

Závěrem k problematice změn zákona o DPH platných od roku 2016 upozorňuji na nově doplněná ustanovení § 101c až § 101i, která se všechna vztahují k problematice podávání kontrolních hlášení o uskutečněných zdanitelných plněních. K této problematice pak bude zpracována samostatná metodická informace ve II. pololetí 2015.

Ing. Vladimír ŠRETR - daňový poradce

V Ústí nad Labem dne 28.2.2015