

TAX ALERT**Změny v uplatnění DPH u nemovitostí a stavebních prací**

Od 1. července 2025 došlo k podstatným změnám v uplatnění DPH u převodu nemovitostí, nájmu nemovitostí a stavebních prací. Změny jsou vyvolané lednovou novelou zákona o DPH, jejíž některá ustanovení měla odloženou účinnost. Nejdůležitější změny shrnujeme níže.

Zdanění nově podléhá pouze první dodání nemovitosti po jejím dokončení nebo po její podstatné změně. Zdanění se však uplatní jen pokud k dodání dojde do konce dvacátého třetího kalendářního měsíce, který následuje po tom kalendářním měsíci, ve kterém se nemovitost považuje za dokončenou, ev. ve kterém došlo k její podstatné změně. Osvobození se tak uplatní na každé další dodání nemovitosti, ke kterému dojde v uvedené lhůtě a na každé dodání po uplynutí lhůty. I nadále má dodavatel možnost uplatnit daň místo osvobození, pokud jsou naplněny podmínky pro tento postup.

Podstatnou změnou dokončené nemovitosti se nově rozumí jen taková změna, jejímž cílem byla změna využití nemovitosti (nebo podmínek jejího obývání) a současně skutečně vynaložené náklady na tuto změnu přesáhnou 30 % základu daně při bezprostředně následujícím dodání této nemovitosti. Vynaložené náklady se sledují jen u té osoby, která nemovitost dodává.

Dodání pozemku je i nadále od daně osvobozeno v případě, že pozemek netvoří funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí a nejedná se o stavební pozemek. Ve vymezení stavebního pozemku došlo ke zúžení okruhu správních úkonů, které vedou ke vzniku stavebního pozemku. Volbu zdanění lze uplatit i v případě dodání pozemku, který je dle zákona od daně osvobozen, pokud jsou naplněny podmínky pro tento postup.

I nadále je možné uplatnit volbu zdanění v případě nájmu. Podmínky, za kterých je možné na nájem uplatnit daň, se nezměnily. Došlo však k rozšíření okruhu osob, které mohou tuto volbu využít. Nově může plátce uplatit daň i na nájem nemovitosti osobě registrované k dani v jiném členském státě, která není v tuzemsku plátcem, není usazená v tuzemsku a není zde registrována do režimu pro malé podniky.

Výstavba staveb pro sociální bydlení, stejně jako stavební a montážní práce provedené na dokončené stavbě pro bydlení nebo stavbě pro sociální bydlení, podléhají stále snížené sazbě daně. To však neplatí, pokud dochází k přestavbě na stavbu, která nebude určena pro bydlení ani pro sociální bydlení. Snížené sazby podléhají i práce na dokončené stavbě, která není stavbou pro bydlení ani stavbou pro sociální bydlení, přičemž se jedná o práce provedené na té části stavby, která je určena a slouží výhradně pro bydlení.

Nově se za bytový dům pro sociální bydlení považuje bytový dům, ve kterém je více než polovina podlahové plochy tvořena obytným prostorem pro sociální bydlení. K čemu je určena zbývající část domu, není rozhodující.

Generální finanční ředitelství k výše uvedené problematice připravuje informaci obsahující detailní popis změn. Datum zveřejnění informace však v tuto chvíli není znám.