

V případě rekonstrukce, modernizace a oprav rodinného domu, bytového domu a bytu se uplatní snížená sazba DPH. Často ale činí potíže určení, co je rodinným domem nebo bytem či co je myšleno pojmem sociální bydlení.

### **Snížená sazba DPH u stavebních a montážních prací u dokončené stavby**

V zákoně o daní z přidané hodnoty se v ustanovení § 48 píše, že 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, se uplatní snížená sazba daně. Jestliže jsou tyto práce prováděny na jiné stavbě, jejíž část je určena pro bydlení, uplatní se snížená sazba daně jen u těch prací, které jsou poskytnuty výlučně pro část stavby určenou pro bydlení.

Často jsou trvale obývány různé nemovité objekty, chaty nebo chalupy a při rekonstrukci či montážních pracích nemusí být z hlediska uplatnění snížené sazby DPH jasné, o jaký typ nemovitosti se vlastně jedná. Přitom je vhodné vyjít ze stavebního rozhodnutí, případně ze stanoviska místně příslušného stavebního úřadu, které jednoznačně stanoví, zda jde o rodinný dům, bytový dům nebo byt.

- **Bytem** se rozumí soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, jež svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení.
- **Rodinným domem** se pak rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomu účelu určena. Současně jsou zde nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.
- **Bytovým domem** se rozumí stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

Plochami, které nejsou určeny pro trvalé bydlení, jsou prostory pro podnikání, garáže, dílny, speciálně vymezené plochy (např. pro zvířata) atd. Za rodinný dům, bytový dům a byt se jednoznačně nepovažují stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacího zařízení.

Sazba daně u výstavby pro sociální bydlení

Z následujícího ustanovení zákona § 48a plyne, že se snížená sazba daně se uplatní při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s **výstavbou** staveb pro sociální bydlení. Současně také při změně dokončené stavby, nebo v souvislosti s opravou těchto staveb včetně jejich příslušenství. Opravou je přitom myšlena i stavební nebo montážní údržba. Snížená sazba se uplatní také při poskytnutí stavebních a montážních prací včetně konstrukcí, materiálů, strojů a zařízení, které se jako součást do uvedených staveb zabudují nebo zamontují.

Pro použití snížené sazby je tedy nutné vědět, co je sociálním bydlením:

- **Bytem pro sociální bydlení** se rozumí byt, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 120m<sup>2</sup>. Celkovou podlahovou plochou bytu je součet podlahových ploch všech místností bytu, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu. Místností nejsou balkony, terasy, a to ani zasklené. Nezapočítává se rovněž podíl na společných částech domu (základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, společné rozvody tepla, společné rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny a vzduchotechniky, dále výtahy, hromosvody, společné antény).
- **Rodinným domem pro sociální bydlení** se rozumí rodinný dům, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 350m<sup>2</sup>. Celkovou podlahovou plochou je součet podlahových ploch všech místností rodinného domu. Místností je místně a prostorově uzavřená část stavby, vymezená podlahovou plochou, stropem a pevnými stěnami. Započítává se součet podlahových ploch všech místností rodinného domu (kuchyně, pokoje, sociální zařízení, chodba, místnosti pro podnikání, garáž, která je v domě). Nezapočítávají se například balkony, terasy, lodžie, půda a místnosti místností, které tvoří příslušenství rodinného domu (např. garáž, která je mimo dům).
- **Bytovým domem pro sociální bydlení** se rozumí bytový dům, v němž nejsou jiné byty než byty pro sociální bydlení.
- Další objekty jsou vyjmenované v § 48a zákona o DPH.

**Příklad 1:** Jsem malíř a natěrač. Nevím jakou sazbu mám používat při malování starších, již zabydlených domů. Jedná se o sociální bydlení?

Podnikatel bude v případě již dokončených rodinných domů postupovat podle § 48 zákona o DPH, tj. snížená sazba DPH. V případě novostaveb nebo rekonstrukcí domů (přestavba na sociální bydlení) bude postupovat podle § 48a, tj. dům, byt nebo bytová jednotka musí splňovat parametry sociálního bydlení.

**Příklad 2:** Jakou sazbu mám fakturovat u výměny vchodových dveří bytového domu?

Jde o práce v souvislosti s opravou či rekonstrukcí společných částí dokončeného bytového domu. Podnikatel bude postupovat v souladu s § 48 zákona o DPH a použije sníženou sazbu DPH.

**Příklad 3:** Mohu při zabudování kuchyňské linky do rodinného domu použít sníženou sazbu DPH?

Stavební a montážní práce zahrnují také konstrukce, materiál, stroje a zařízení, které se do stavby jako její součást zabudují nebo zamontují. Může se jednat o vnitřní rozvody vody, odpady, elektroinstalaci, montáž svítidel a zabezpečovacích zařízení, klozety, vany, umyvadla, dřezy, baterie, kuchyňské odsavače par, karmy, boilery, topení včetně kotlů, kotlů, krby, tepelná čerpadla, vestavěný nábytek, hasící přístroje, centrální vysávání, klimatizaci, obklady stěn a stropů, okenice, mříže, žaluzie, rolety, markýzy, pevně spojené podlahové krytiny i **zabudování linky, včetně vestavných spotřebičů** (dodání volně stojícího spotřebiče = základní sazba daně).

Poplatník postupuje v případě montážních prací kuchyňské linky podle § 48 zákona o DPH, případně § 48a u nové výstavby bytu nebo domu pro sociální bydlení. V obou případech se jedná o sníženou sazbu DPH.