

Slevy neprodejných (či neprodaných) bytů a DPH

V poslední době se v tisku objevily diskuse, jak může daň z přidané hodnoty (DPH) ovlivnit ceny bytů. Jestli se jedná jen o obchodní tah, nebo zda skutečně má DPH na konečné ceny bytů vliv.

Podle § 56 zákona o DPH (zákon č. 235/2004 Sb., v platném znění) platí, že převod staveb a jejich částí - bytových a nebytových jednotek je **po třech letech od uvedení do užívání**, tedy po třech letech od vydání prvního kolaudačního souhlasu nebo od data, kdy bylo započato první užívání stavby, a to k tomu dni, který nastane dříve, **převod osvobozen od DPH**.

Do tří let od uvedení do užívání podléhají stavby pro sociální bydlení, včetně bytových domů pro sociální bydlení, rodinných domů pro sociální bydlení a bytů pro sociální bydlení snížené sazbě DPH. V současných podmínkách tedy 10% sazbě daně. Ostatní sazby podléhají základní sazbě DPH ve výši 20 %.

Po třech letech od uvedení do užívání tedy dosud neprodané byty **nesmí být zdaňovány DPH**. Což se jeví jako velice příznivé jak pro prodávajícího, tak pro kupujícího, který by mohl dostat slevu ve výši DPH, tedy 10 %.

Z **pohledu developera** je však situace složitější. Převod bytu je sice osvobozen od daně, ale jedná se o plnění osvobozené od daně bez nároku na odpočet daně při pořízení bytu. A tento nárok si developer už od státu uplatnil v průběhu výstavby na základě daňových dokladů stavební firmy. Zákon o DPH (§ 78 a § 78a) v tomto případě požaduje, aby developer „vrátil“ státu poměrnou část odpočtu DPH, který si při výstavbě uplatnil.

Nejlépe bude, když si tuto situaci ukážeme na zjednodušeném příkladu:

Předpokládejme, že developer nakoupil stavební práce na výstavbě stavby bytového domu, ve kterém budou pouze byty pro sociální bydlení, tedy byty s celkovou podlahovou plochou místností do 120 m². Stavební práce odpovídající jednomu bytu, který je nyní prodáván, byly:

Cena bez DPH: 5 000 000 Kč

DPH 10 %: 500 000 Kč

Cena včetně DPH: 5 500 000 Kč

Částku 500 000 Kč nárokoval a obdržel developer od finančního úřadu. Eviduje tedy cenu bytu ve výši 5 mil. Kč.

Pokud bude byt prodáván s přírůžkou 20 %, bude výsledek:

Cena bez DPH: 6 000 000 Kč

DPH 10 %: 600 000 Kč

Cena včetně DPH: 6 600 000 Kč

Z prodeje tohoto bytu - do 3 let od uvedení do užívání - vykáže zisk 1 mil. Kč a po zdanění 19 % daní z příjmů právnických osob mu zůstane 810 000 Kč.

Pokud ale developer neprodá byt do této lhůty, ale prodá ho například v pátém roce po roce uplatnění odpočtu, a to při stejné ceně bez DPH, budou výsledky vypadat jinak.

Prodávát bude za:

Cena bez DPH: 6 000 000 Kč

DPH - osvobozeno: 0 Kč

Cena včetně DPH: 6 000 000 Kč

Současně však musí státu vrátit z uplatněného odpočtu daně celkem 300 000 Kč.

A jak se k tomuto číslu došlo?

Zákon o DPH počítá s tzv. úpravou odpočtu daně u staveb po dobu 10 let, počínaje rokem kolaudace. V pátém roce, podle zadání příkladu, vrátí státu 6/10 z uplatněné částky 500 000 Kč, a to za poslední zdaňovací období pátého roku.

Oproti prodeji v tříleté lhůtě získá developer méně o 243 000 Kč.

Kdyby však za stejných podmínek prodával za stejnou cenu v úrovni včetně DPH, tak by mu naopak zůstalo o 243 000 Kč za byt více. Tato varianta ale asi nebude reálná.

Pokud se developer rozhodne dát klientům slevu, například ve výši sazby daně, tedy 10 %, pak při snížení ceny bez DPH v našem příkladu vykáže minimální zisk a oproti variantě prodeje do tří let od kolaudace prodělá přes 700 tisíc Kč.

Pokud klientům dá slevu 10 % z celkové prodejní ceny, pak sice oproti situaci „do tří let od kolaudace“ prodělá cca 300 tisíc Kč, ale stále je v zisku. A oproti variantě prodeje, kdyby nic v cenové oblasti nezměnil, prodělá necelých 50 tisíc Kč, tj. méně než 1 % z nabývací ceny bytu.

A nyní všechno pěkně pohromadě v tabulce:

PRODEJ BYTU - SIMULACE CEN A ZISKU

	Do 3 let po kolaudaci	Po 3 letech po kolaudaci stejná cena bez DPH	stejná cena včetně DPH	cena bez DPH po slevě	cena včetně DPH po slevě
Nákup					
Cena bez DPH	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
DPH	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Cena včetně DPH	5 500 000	5 500 000	5 500 000	5 500 000	5 500 000
Prodej					
Cena bez DPH	6 000 000	6 000 000	6 600 000	5 400 000	5 940 000
DPH	600 000	0	0	0	0
Cena včetně DPH	6 600 000	6 000 000	6 600 000	5 400 000	5 940 000
Úprava odpočtu DPH	0	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Výnosy	6 000 000	6 000 000	6 600 000	5 400 000	5 940 000
Náklady	5 000 000	5 300 000	5 300 000	5 300 000	5 300 000
Zisk	1 000 000	700 000	1 300 000	100 000	640 000

Daň z příjmů	190 000	133 000	247 000	19 000	121 600
Zisk po zdanění	810 000	567 000	1 053 000	81 000	518 400
Rozdíl		-243 000	243 000	-729 000	-291 600

Zadání:

Sazba DPH %	10	
Sazba daně z příjmů %	19	
Rok prodeje	5	(rok kolaudace = 1))
Sleva v %	10	

Časový průběh – roky:

Období před kolaudací	uplatněn nárok na odpočet DPH
1	kolaudace
Dalších 36 měsíců	pokusy prodat nemovitost
5	prodej nemovitosti

Je potřeba si uvědomit, že tyto propočty jsou silně zjednodušené. Ve hře je mj. také změna sazeb DPH (5 % do konce roku 2007, 9 % do konce roku 2008, 10 % od ledna 2010). Dále, že developer nakupuje i vstupy se základní sazbou daně - postupně 19 % a 20 %.

Závěrem je možné konstatovat, že developeři u bytů pro sociální bydlení, které jsou špatně prodejné a u nichž uplynuly tři roky od kolaudace, mají možnost snížit celkovou prodejní cenu bytu, aniž by prodělali, resp. aniž by prodělali moc. Při snížení o cca 4,5 % celkové prodejní ceny jsou na tom stejně jako když neudělají nic. A z obchodního hlediska to jistě bude hodnoceno kladně. Při snížení ceny o 10 % sice oproti svým plánům prodělávají, ale stále jsou ziskoví.

Pro portál Kde Chci Bydlet.cz připravil Ing. Petr Kout, CSc.

