



Umíme v praxi řešit koeficienty podle zákona o dani z přidané hodnoty?

Autor: ing. Pěva Čouková

Zjišťuji, že stále více obcí, měst, a dokonce krajských úřadů, plátců DPH neuplatňuje DPH z akcí, které realizuje. Mají pocit, že mají právo si DPH neuplatnit a že je to pracné. Ale pozor, veřejná správa musí jednat jako správný hospodář. Nemůže nechat peníze ležet ladem, jakékoliv, tedy i z neuplatněného odpočtu DPH. Kdo neuplatňuje odpočet DPH, podle mne nepostupuje správně. A to už nerozvádím problém dotací, protože nejprve je třeba uplatnit DPH, a následně čerpat dotaci. Takže to může být u dotací časovaná bomba.

P.

Pěva Čouková

zakladatelka a ❤️ Účetního Portálu®

Mám pro Vás příklad jako ukázkou, jak to může v praxi být.

Tato situace může nastat i u podnikatele, pokud má na daném nemovitém majetku smíšenou činnost neboli současně činnost ekonomickou a neekonomickou (§ 75 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, dále jen „ZDPH“) nebo činnost ekonomickou zdanitelnou a ekonomickou osvobozenou bez nároku na odpočet daně (§ 76 ZDPH) nebo oboje. V mém případě nastal jen § 75 ZDPH, ale zvládli bychom i § 76 ZDPH.

Příklad:

Obec má městský dům, který má dvě nadzemní podlaží.

V tom prvním podlaží je

- úřad práce na výpůjčku na 50 % plochy (mimo předmět daně) a
- na druhých 50 % se právě buduje kavárnička se záměrem dlouhodobého nájmu plátců s volbou uplatňovat DPH (ekonomická činnost zdanitelná). Na kavárničku je stavební povolení č. 2, je rozestavěno a my teď tuto část neřešíme.

Řešíme právě teď stavební povolení č. 1, které je na celé 2. nadzemní podlaží včetně výtahu, tedy na část budovy.

Druhé nadzemní podlaží má záměr

- činnosti veřejné správy 20 % (mimo předmět daně), konkrétně zasedání zastupitelstva a
- krátkodobý nájem 80 % (ekonomická činnost zdanitelná).

Je září 2022 a právě je zkolaudováno technické zhodnocení č. 2 (druhé nadzemní podlaží). Hodnota tohoto technického zhodnocení v účetnictví je 5 milionů Kč + DPH 21 %, tj. 1 050 000 Kč, plus 500 000 Kč od neplátců, celkem je na účtu 042 – 6 550 000 Kč, DPH nebylo po dobu výstavby uplatňováno vůbec. Správně měl být na fakturách uplatňován režim RPDP (režim přenesení daňové povinnosti), protože činnost není jen pro výkon veřejné správy, ale to teď neřešíme. Výstavba trvala déle jak 3 roky.

Chceme účetně zařadit na účet 021 – Stavby a naším úkolem je vypočítat správně nárok na odpočet DPH.

Pro správné řešení situace jsme připravili otázky a odpovědi na ně:

1. Bude technické zhodnocení 2. nadzemního podlaží pro DPH samostatným majetkem, přestože účetně je součástí stavby městského domu?

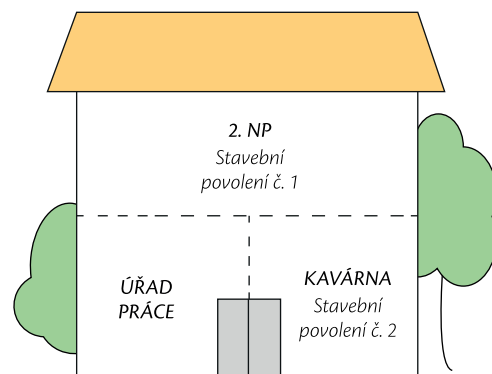
Ano – § 4 odst. 4 písm. d) bod 4 ZDPH.

2. Bude technické zhodnocení majetkem vytvořeným vlastní činností podle ZDPH, přestože vše prováděla jedna firma s výjimkou projektu a stavebního dozoru?

Ano – § 4 odst. 4 písm. e) ZDPH.

3. Co to pro nás znamená v tomto konkrétním případě, když máme tzv. smíšenou činnost neboli situaci podle § 72 odst. 6 ZDPH, kdy plátců použije přijatá zdanitelná plnění jak pro účely, které zakládají nárok na odpočet daně, tak pro jiné účely?

Znamená to pro nás, že máme fikci dodání. Za úplatu se považuje podle § 13 odst. 4 písm. b) ZDPH uvedení do stavu způsobilého k užívání podle účetních předpisů dlouhodobého majetku vytvořeného vlastní činností, pokud plátců použije tento majetek pro účely, pro které má nárok na odpočet daně podle § 72 odst. 6 ZDPH.



4. A co je fikce dodání k okamžiku zařazení tohoto technického zhodnocení do užívání? To je pro nás září 2022?

Znamená to, že je nezbytné odvést DPH z hodnoty z účetnictví na výstupu, tj. z 5 000 000 Kč (plátcí) + 500 000 Kč (neplátcí), tedy celkem z částky základu daně 5 500 tis. Kč, a to prostřednictvím dokladu o použití. Částka DPH tedy bude 1 155 000 Kč, bude uvedeno na řádku 1 daňového přiznání.

5. My jsme si ale neuplatňovali DPH na vstupu? Lze ještě uplatnit, když některé doklady jsou starší jak tři roky a uběhla běžná lhůta pro uplatnění nároku na odpočet DPH?

Ano, lze uplatnit i po delší době, je zde výjimka v [§ 73 odst. 3 písm. b\) ZDPH](#). Asi jste nebyli správní hospodáři, ale to neposuzujeme.

Uplatníte tedy z jednotlivých dokladů plný nárok na odpočet na řádku 40 daňového přiznání v září 2022 (mohlo být uplatňováno po celou dobu výstavby), v našem případě to bude DPH 1 050 tis. Kč (ze základu daně 5 000 000 Kč). Může se zdát, že nula od nuly pojde, neboli že platíte o 105 tis. Kč více, než jste uplatnili. Tím ale příběh našeho příkladu nekončí.

6. A co bude dál?

Máte nárok na odpočet podle [§ 72 odst. 6 ZDPH](#) a nastupuje náš odhadnutý koeficient využívání prostoru.

7. Bude koeficient z využití celé budovy nebo jen z našeho technického zhodnocení, které je samostatným majetkem pro ZDPH?

V našem případě je využití podle [§ 75 ZDPH](#) pro činnost s nárokem na odpočet ve výši 80 % jen z technického zhodnocení, tj. ze samostatného majetku pro ZDPH, nikoliv z celé budovy.

Z odvedené DPH ve výši 1 155 000 Kč si uplatníme prostřednictvím dokladu o použití na řádku 40 částku 924 000 Kč (80 %).

8. Přínos pro obec?

Když odečteme odvod z hodnoty od neplátců, což je v našem případě 105 tis. Kč (ZD 500 tis. Kč), tak je to 819 000 Kč do rozpočtu obce. A to není málo.

9. Je to vše?

Není, musíme sledovat využití u našeho samostatného majetku pro účely ZDPH pro činnost mimo předmět daně a činnost ekonomickou podle zvoleného kritéria, a to po dobu 10 let (2022 + 9 let).

Sledujeme i [§ 76 ZDPH](#), který jsme si stanovili na 100 %. Ale to musíme sledovat vždy, jen u plátců, kteří mají 100 % zdanitelných plnění na výstupu, to často nevnímáme.

Ještě na tom můžeme v průběhu let i získat a zvýšit si nárok na odpočet DPH, samozřejmě i nárok snížit.

V našem případě jsme navrhovali evidenci prostřednictvím využití jednotlivých místností na dny, případně půldny (může být velmi různé a zákon nedefinuje). Pokud se skutečné využití za období září–prosinec 2022 změní o více jak o 10 % bodů, budeme upravovat náš celý odpočet na vstupu v prosincovém přiznání 2022 a také náš koeficient 80 % zanikne a vznikne nový například 92 %, ke kterému se budeme dalších devět let vracet.

Pokud budeme se skutečným využitím do 10 % s odchylkou (například 82 %), původní výpočet zůstává v platnosti. V dalších devíti letech při případné změně rozsahu použití řešíme jen 1/10 nároku na odpočet DPH, a to podle [§ 78b odst. 2 ZDPH](#).

10. Je to náročné?

Myslím, že tyto peníze nenajdete na zemi a obec jako správný hospodář nemá na vybranou.

Pokud jste podnikatelé, doporučuji také využívat. Tato situace může vzniknout, třeba když v nemovitosti zčásti bydlíte.

Je třeba si najít daňového poradce, který se situaci věnuje nebo si zákon nastuduje vlastními silami.

Hodně zdaru...

P.

Doporučujeme:

- [Judikát NSS č. 2 Afs 232/2020-70](#), který se týkal Oblastní nemocnice Kolín, a. s.
- Související příklady pro podnikatele na využití koeficientů ZDPH, které jsou k dispozici na Účetním Portálu (<https://www.ucetni-portal.cz/prikklady/>) nebo v knize [Účetnictví pro podnikatele I – vyřešené příklady & teorie 2022 – běžné účtování](#):
 - [POD Třída 0 HM-014 – Pořízení a využití automobilu s poměrným nárokem na odpočet](#)
 - [POD Třída 0 HM-015 – Pořízení a využití automobilu s poměrným nárokem na odpočet a jeho následný prodej](#)
 - [POD Třída 0 HM-016 – Nárok na odpočet – § 72–78 ZDPH Úprava odpočtu daně u nově pořízeného majetku původně nepoužívaného k jiným než ekonomickým činnostem](#)
 - [POD Třída 0 HM-018 – Dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností, pokud má plátcce nárok na odpočet daně v částečné výši podle § 72 odst. 6 ZDPH – příklad II](#)

Příklady jsou přístupné členům Účetního Portálu od balíčku GOLD.