

## Stavební práce - nový režim DPH

Od 1. ledna 2012 vznikla u dodávek stavebních a montážních prací poskytovaných mezi plátcí DPH povinnost uplatňovat speciální režim DPH tzv. přenesení daňové povinnosti (reverse-charge). Tato změna je důležitá nejenom přímo v oblasti stavebního developmentu, ale také ve vztazích mezi pronajímateli a nájemci.

U dodávek stavebních a montážních prací bude nově povinen DPH si sám vypočítat, přiznat a zaplatit přímo finančnímu úřadu jejich příjemce (odběratel). Plátce, který toto plnění uskutečnil (dodavatel), vystaví fakturu, ve které oproti běžnému daňovému dokladu neuvede výši DPH - na místo toho uvede sdělení, že výši daně je povinen do faktury doplnit a přiznat odběratel.

Tento nový speciální režim se bude dotýkat významného okruhu společností a již teď je předmětem diskuzí a dotazů z důvodu mnoha nejasností, které nová právní úprava vytváří. Nový režim se totiž uplatňuje nejen ve vztahu mezi dodavatelem stavebních prací a vlastníkem nemovitosti, ale může být uplatňován také ve vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem (pro kterého pronajímatel např. zabezpečuje v pronajatých prostorách určité dokončovací stavební práce před zahájením nájmu, a nájemce je pak povinen se na úhradě nákladů pronajímatele spojených

s prováděním těchto prací finančně podílet). Povinnost uplatnit tento režim vůči nájemci může také vzniknout i při následných opravách a změnách pronajatých prostor v průběhu nájmu, a případně také např. v souvislosti s ad hoc stavební úpravou prostor ze strany pronajímatele při prodloužení doby nájmu nebo při jeho skončení, pokud jsou související náklady pronajímatelem nájemci přeúčtovány.

Naproti tomu plnění, která sice fakticky představují "stavební a montážní práce", avšak jsou pronajímatelem poskytována jako součást kombinace služeb spojených s nájmem (např. údržba či běžné opravy pronajatých prostor), by neměla být považována za plnění podléhající uvedenému speciálnímu režimu.

Tím se dostáváme také k problému vymezení stavebních a montážních prací, které zákon blíže nespecifikuje a pouze odkazuje na klasifikaci Českého statistického úřadu CZ-CPA.

### Klíčové body

- Povinnost uplatňovat speciální režim DPH tzv. přenesení daňové povinnosti (reverse-charge).
- Nový způsob vyúčtování poskytnutého plnění za stavební a montážní práce.
- Nové znění uzavírané smluvní dokumentace, tak aby bylo v souladu se změnou zákona o DPH.

Existuje tedy riziko nesprávného výkladu tohoto pojmu ze strany dodavatele a s tím souvisejícím nesprávným vyúčtováním poskytnutého plnění. Odběratelé by proto měli věnovat zvýšenou pozornost přijatým fakturám za stavební a montážní práce, které by nebyly vystaveny v režimu reverse-charge (tj. dodavatel by nadále chybně účtoval DPH v klasickém režimu). Nesprávné použití klasického režimu dodavatelem by vedlo k tomu, že by odběratel neměl nárok na odpočet DPH uvedené na faktuře, pokud by tuto DPH dodavateli uhradil.

Předpokládáme, že v praxi může docházet k názorovým střetům mezi dodavatelem stavebních prací a odběratelem (vlastníkem nemovitosti) ohledně (ne)zaplacení DPH. Stejně nejasnosti mohou následně vznikat v případném dalším kroku ve vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem.

Další nepříjemností způsobenou novou právní úpravou je zvýšená administrativní zátěž, tj. nová zákonná povinnost dodavatele i odběratele vést zvláštní evidenci poskytnutých, resp. přijatých stavebních a montážních prací a tuto evidenci elektronicky podávat finančnímu úřadu automaticky spolu s jejich příznáním k DPH. Dále je třeba věnovat pozornost znění nově uzavírané smluvní dokumentace, aby byla v souladu s touto změnou zákona o DPH (např. správně nastavit výpočet smluvní ceny a její termíny splatnosti).

Na druhou stranu přínosem tohoto režimu může být pozitivní cash-flow efekt. Dodavatel totiž nebude muset finančnímu úřadu

odvést DPH z poskytnutých stavebních prací a pak čekat na dobu splatnosti faktury odběratelem. Toto může zjednodušit výstavbu nových projektů v případech využití dodavatelského úvěru (tj. výstavba financovaná dodavatelem). Odběratel zároveň nebude muset platit DPH dodavateli a následně čekat na nárok na odpočet v rámci svého příznání k DPH. Toto může mít v určitých případech u odběratele (vlastníka nemovitosti) pozitivní vliv např. na podmínky externího (bankovního) financování jeho developerského projektu.

V případě dotazů k nejasnostem vyplývajícím z nového DPH režimu "reverse-charge" u stavebních prací jsme Vám k dispozici.

Prosím vezměte na vědomí, že tento text představuje obecný komentář k možným dopadům novelizovaného zákona a právní posouzení jednotlivých situací se mohou lišit dle konkrétních okolností.

## Kontaktní osoby



**Emil Holub**  
Partner

E: [emil.holub@cliffordchance.com](mailto:emil.holub@cliffordchance.com)



**Lubomír Bartál**  
Seniorní advokát

E: [lubomir.bartal@cliffordchance.com](mailto:lubomir.bartal@cliffordchance.com)



**Petr Šebesta**  
Seniorní právník a daňový poradce

E: [petr.sebesta@cliffordchance.com](mailto:petr.sebesta@cliffordchance.com)

Účelem tohoto shrnutí není pokrýt všechny významné otázky ani všechny jednotlivé aspekty oblastí, kterým se věnuje. Rovněž není jeho účelem poskytovat právní ani jiné poradenství.

[www.cliffordchance.com](http://www.cliffordchance.com)

Clifford Chance, Jungmannova Plazza, Jungmannova 24, 110 00 Praha 1, Česká republika

© Clifford Chance LLP sdružení advokátů 2012

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Beijing ■ Brussels ■ Bucharest ■ Doha ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hong Kong ■ Istanbul ■ Kyiv ■ London ■ Luxembourg ■ Madrid ■ Milan ■ Moscow ■ Munich ■ New York ■ Paris ■ Perth ■ Prague ■ Riyadh\* ■ Rome ■ São Paulo ■ Shanghai ■ Singapore ■ Sydney ■ Tokyo ■ Warsaw ■ Washington, D.C.

\*Clifford Chance rovněž spolupracuje s právní kanceláří Al-Jadaan & Partners v Rijádu.