

Aktuální nabídka

Vydavatelství PORADCE, s.r.o.

Vážení čtenáři,

Stavíte nebo se chystáte stavět, rekonstruovat? Pro vás jsme zpracovali příspěvek, v němž je komplexně vysvětlena problematika **DPH ve stavebnictví** podle aktuálně platné právní úpravy.

Ustanovení § 35ba zákona o daních z příjmů vyjmenovává celkem **5 základních možností snížení daně (uplatnění slevy na dani)**, z nichž v případě slevy na dani na manžela (manželku) žijící s poplatníkem ve společně hospodařící domácnosti je ještě **alternativně možné zvýšení této slevy na dvojnásobek**. Více k tématu se dočtete ve druhé kapitole.

Ve třetí kapitole se Ing. Antonín Daněk zaměří na některé situace a **správné postupy zaměstnavatele a OSVČ ve zdravotním pojištění** ve vazbě na minimální vyměřovací základ, platný pro obě skupiny v právních podmínkách roku 2026.

Co jsme připravili do dalších měsíčníků?

V Poradci 1-2/2027 je publikován **Zákoník práce s komentářem**. PaM 10/2026 obsahuje příspěvky **Odměňování zaměstnanců, Produkty spoření na stáří**. V DaÚ 10/2026 naleznete mimo jiných i příspěvky **Omezení odpočtu DPH, Digitalizace podnikání a 1000 řešení 7-8/206** se věnuje novele **Zákoníku práce a Komunikaci se zdravotní pojišťovnou**.

Aktuální nabídku všech našich produktů naleznete na webové stránce **www.i-poradce.cz**.

Nezapomněli jsme ani na aktuální tematické balíčky – **Zákoník práce po novelách, Hlášení zaměstnavatelů – nově, Optimalizace daně**.

Věříme, že informace z našich příspěvků využijete v praxi a i nadále nám zachováte svou přízeň.

Jestli jste si předplatili **DÚVaP i na rok 2027**, v prvním čísle, které budeme expedovat již v listopadu, se budeme věnovat tématům **Zdaňování zaměstnaneckých benefitů, Základ daně z příjmu FO – úpravy počínaje r. 2027**.

Do posledního čísla aktuálního ročníku připravujeme: **Překážky v práci – pracovní dopady, Jak stanovit vstupní cenu – metodika, druhy, postupy**.

odpovědná redaktorka
Zuzana Brezaniová



1. DPH ve stavebnictví v roce 2026

Ing. Václav Benda

1. Vymezení pojmů a předmětu daně 4
2. Registrace daňových subjektů v oblasti stavebnictví 10
3. Místo plnění u dodání nemovitých věcí a stavebních
a montážních prací 17
4. Vznik povinnosti přiznat daň a den uskutečnění
zdanitelného plnění 25
5. Fakturace a vystavování daňových dokladů 30
6. Základ daně a oprava základu a výše daně při dodání staveb,
stavebních a montážních prací 37
7. Sazby daně u staveb, stavebních a montážních prací 47
8. Osvobození od daně u dodání a nájmu nemovitých věcí 51
9. Praktické příklady zdanění při dodání nemovitých věcí 60
10. Režim přenesení daňové povinnosti u stavebních
a montážních prací 63
11. Přijetí stavebních a montážních prací od osoby
neusazené v tuzemsku 68
12. Poskytnutí stavebních a montážních prací s místem
plnění mimo tuzemsko 72
13. Odpočet daně u nemovitých věcí, stavebních a montážních prací . . . 75

2. Zdaňování příjmů ze závislé činnosti (mezd) 92

Ing. Luděk Pelcl

3. Minimum zaměstnavatele, zaměstnance a OSVČ ve zdravotním pojištění

Ing. Antonín Daněk

1. Vliv minimální mzdy na postupy zaměstnavatele 146
2. Dohoda a nemoc zaměstnance 151
3. Zaměstnání na kratší období 154
4. Minimum OSVČ v roce 2026 156
5. Pohledávky a sankční postupy zdravotní pojišťovny 158



**DANĚ, ÚČETNICTVÍ
VZORY A PŘÍPADY**
měsíčník č. 9-10/2026
ročník XXVII.

Vydavatel

PORADCE, s. r. o.,
Hlavní třída 28/2020,
737 01 Český Těšín
IČ: 25836200
Tel.: 558 731 125, 558 731 126
E-mail: poradce@i-poradce.cz
www.i-poradce.cz

Odpovědná redaktorka

Zuzana Brezaniová

Redaktorka

Andrea Súkeníková,
Šárka Vachoušková
redakce@i-poradce.cz

Spolupracovníci

Ing. Luděk Pelcl,
Ing. Vladimír Hruška,
JUDr. Ladislav Jouza,
Ing. Martin Děrgel

Zákaznický servis

tel: 558 731 125-127
732 708 627, 773 670 836,
Po–Pá 9.00–15.00
e-mail: abo@i-poradce.cz
e-shop: www.i-poradce.cz

Dáno do tisku

srpen 2026

MK ČR E 13703
ISSN 1213-9270

Za správnost údajů v příspěvcích
odpovídají autoři.

1. DPH ve stavebnictví v roce 2026

Ing. Václav Benda

1.

Stavíte nebo se chystáte stavět, rekonstruovat? V první kapitole je komplexně vysvětlena problematika DPH ve stavebnictví podle aktuálně platné právní úpravy účinné v roce 2026. Novelou zákona o DPH, která byla provedena zákonem č. 461/2024 Sb., byly s účinností od 1. 7. 2025 provedeny změny v pravidlech pro uplatňování DPH v oblasti nemovitých věcí, které se týkají zejména podmínek, za nichž se při dodání nemovitých věcí uplatní osvobození od daně. Touto novelou byla také v návaznosti na nový stavební zákon, upřesněna pravidla pro uplatnění snížení sazby daně v oblasti staveb pro bydlení. K těmto změnám byla v lednu 2026 na webových stránkách finanční správy (viz 120126__Informace_k_uplatnovani_DPH_u_nemovitých_věcí_od_010.pdf) zveřejněna metodická informace. Poskytujete stavební a montážní práce i do zahraničí? Na příkladech vám vysvětlíme správný postup při uplatňování daně. Problémy v praxi přináší dlouhodobě u stavebních a montážních prací také režim přenesení daňové povinnosti na příjemce plnění. Vše podstatné vám v článku vysvětlíme.

Pravidla pro uplatňování daně z přidané hodnoty (dále jen DPH či daň) v oblasti stavebnictví a nemovitých věcí vyplývají z příslušných ustanovení zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o DPH), která vycházejí ze Směrnice Rady 2006/112/ES o společném systému daně z přidané hodnoty (dále jen směrnice o DPH). Poskytování stavebních a montážních prací je pro účely DPH chápáno jako

poskytování specifických služeb, dodání nemovitých věcí je potom posuzováno jako specifické dodání zboží.

Pravidla pro uplatňování DPH v oblasti stavebnictví a nemovitých věcí jsou v dalším textu vysvětlována v návaznosti na aktuální právní úpravu, včetně změn, které byly provedeny s účinností od 1. 7. 2025 novelou zákona o DPH, která je součástí zákona č. 461/2024 Sb. V textu jsou vysvětlena nejprve obecná pravidla pro uplatňování DPH v tuzemsku

ve vztahu k dodání staveb a poskytování stavebních a montážních prací, včetně vymezení základních pojmů a předmětu DPH, pravidel pro registraci daňových subjektů, místa plnění, základu daně a sazeb daně a dalších pravidel. Návazně jsou s využitím příkladů vysvětleny jejich praktické dopady na aplikaci DPH

v případě poskytování stavebních a montážních prací v tuzemsku, tak i ve vztahu k jiným členským státům a třetím zemím. V další části textu jsou vysvětlena pravidla pro uplatňování odpočtu daně v oblasti stavebnictví a nemovitých věcí. Příslušná pravidla jsou vysvětlována s využitím ilustrativních příkladů.

1. Vymezení pojmů a předmětu daně

V návaznosti na zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen občanský zákoník) není v zákoně o DPH používán pojem nemovitost a v terminologii občanského zákoníku je používán pojem „nemovitá věc“, která je zahrnuta pod pojem „zboží“, jak vyplývá z § 4 odst. 2 zákona o DPH. Návazně na to jsou používány pojmy „dodání nemovité věci“ a „nájem nemovité věci“. Podle § 4 odst. 2 se pro účely zákona o DPH rozumí zbožím obecně hmotná věc. **Podle občanského zákoníku se přitom věci dělí na hmotné a nehmotné a vzhledem k tomu, že hmotnou věcí je i nemovitá věc, pojem „zboží“ pro účely DPH zahrnuje i nemovitou věc.** V terminologii občanského zákoníku se přitom nemovitou věcí rozumí pozemek, stavba, podzemní stavba se samostatným účelovým určením, inženýrská síť a jednotka. Jednotkou může být přitom jak byt, tak i nebytový prostor. Podle § 4 odst. 3 písm. a) se pro účely zákona o DPH za zboží považuje i nemovitá nehmotná věc, kterou je právo stavby. V návaznosti na to je pro účely DPH podle § 56 zákona o DPH právo stavby, jehož součástí je stavba pevně spojená se zemí, vybranou nemovitou věcí.

1.1 Vymezení pojmů

Podle § 498 odst. 1 občanského zákoníku jsou **nemovitými věcmi** pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.

V tomto pojetí chápě nemovité věci i zákon o DPH. Součástí pozemku je podle § 506 občanského zákoníku prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných.

Inženýrské sítě nejsou přitom podle § 509 občanského zákoníku součástí pozemku. Podle právního názoru GŘ je třeba pojem „stavba pevně spojená se zemí“ nutno vykládat v souladu se směrnicí o DPH, která upravuje dodání budovy nebo její části před jejím prvním obydlím a pozemku k ní přiléhajícího, kde vymezuje pro tyto účely budovu jako jakoukoliv stavbu nebo její část pevně spojenou se zemí.

Stavby pro bydlení jsou vymezeny v § 48 odst. 2 zákona o DPH, který byl, s účinností od 1. 7. 2025 novelizován, a to ve vazbě na související právní předpisy. Stavby bytového domu a stavby rodinného domu nebyly do 1. 7. 2025 v zákoně o DPH vymezeny přímo, ale prostřednictvím jejich vymezení v zákoně 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen nový stavební zákon). Od 1. 7. 2025 jsou stavby pro bydlení pro účely DPH vymezeny v § 48 zákona o DPH. Podle § 48 odst. 1 zákona o DPH jsou věcně stejné jako dříve stavbami pro bydlení:

- stavba bytového domu,
- stavba rodinného domu,
- stavba, která slouží k využití stavby byto-

vého domu nebo stavby rodinného domu a je zřízena na pozemku, který se stavbou bytového domu nebo rodinného domu tvoří funkční celek,

- obytný prostor,
- místnost užívaná spolu s obytným prostorem podle písmene d), která se nachází ve stejné stavbě pevně spojené se zemí.

Uvedené pojmy jsou podrobněji definovány v dalších odstavcích § 48 zákona o DPH. Novelou zákona se dříve používané pojmy „stavba bytového domu podle stavebního zákona“ a „stavba rodinného domu podle stavebního zákona“ nahrazují pojmy „stavba rodinného domu“, a „stavba bytového domu“, které jsou samostatně definovány v § 48 odst. 2 a 3. tj. již není odkazováno na stavební zákon a související předpisy.

Stavbou bytového domu se podle § 48 odst. 2 zákona o DPH rozumí stavba, která je zapsána v základním registru územní identifikace, adres a nemovitostí (dále jen „registr územní identifikace“) se způsobem využití bytový dům. Registr územní identifikace je upraven zákonem č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů a obsahuje informace o územních prvcích, např. stavebních objektech, účelových územních prvcích, územně evidenčních jednotkách, adresách na území České republiky a jejich vzájemných vazbách. Skutečnosti uvedené v tomto registru mají přednost před skutečnostmi, které v něm uvedeny nejsou. Z hlediska návaznosti na zákon o DPH to znamená, že zápis v registru územní identifikace je rozhodný pro určení toho, zda je konkrétní stavba bytovým domem pro účely DPH.

O stavbu bytového domu se podle § 48 odst. 2 písm. b) zákona o DPH také jedná, není-li v registru územní identifikace stavba dosud zapsána, ale lze důvodně předpokládat, že do registru územní identifikace bude se způsobem využití bytový dům zapsána. Toto

pravidlo se uplatní prakticky v případě nové výstavby, kdy je nutné vyjít zejména z projektové dokumentace, stavebního povolení a podobných dokumentů by mělo být zřejmé splnění podmínek bytového domu pro účely DPH.

Stavbou rodinného domu se podle § 48 odst. 3 zákona o DPH rozumí stavba, která je zapsána v registru územní identifikace, adres a nemovitostí se způsobem využití rodinný dům. Jedná se tedy o obdobnou právní úpravu jako v případě vymezení bytového domu. Také v tomto případě to z hlediska návaznosti na zákon o DPH znamená, že zápis v registru územní identifikace je rozhodný pro určení toho, zda je konkrétní stavba rodinným domem pro účely DPH. O stavbu rodinného domu se podle § 48 odst. 3 písm. b) zákona o DPH také jedná, není-li v registru územní identifikace stavba dosud zapsána, ale lze důvodně předpokládat, že do registru územní identifikace bude se způsobem využití rodinný dům zapsána. Toto pravidlo se uplatní prakticky také v případě nové výstavby.

Stavbou pro bydlení je také **stavba, která slouží k využití stavby bytového domu nebo stavby rodinného domu** a je zřízena na pozemku, který tvoří funkční celek s touto stavbou bytového domu nebo rodinného domu, tj. v dřívější terminologii se jedná prakticky o tzv. příslušenství bytového či rodinného domu. **Takovou stavbou, která plní doplňkovou funkci ke stavbě bytového nebo rodinného domu jsou podle výkladu GŘ v metodické informaci k uplatňování DPH u nemovitých věcí** např. garáže, zahradní altány, kůlny, skladové prostory pro dům; podzemní stavby – jímky, jámy pro měřicí zařízení, čističky odpadních vod sloužící domu, vinné sklepy, stavby pro tepelná čerpadla; přípojky na veřejné rozvodné sítě a kanalizace, které jsou ve vlastnictví majitele rodinného domu nebo bytového domu; připojení drobných staveb na

rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní (li-
niové stavby sloužící domu); studny; bazény;
přístupové chodníky; zpevněná plocha k par-
kování. Princip věci hlavní a vedlejší s sebou
nese především předpoklad, že stavba ústřed-
ní i stavby doplňkové mají stejný hospodářský
účel, a proto např. ke stavbě rodinného domu
nemůže být podle informace GFŘ „příslu-
šenstvím“ stavba, ve které majitel rodinného
domu provozuje ekonomickou činnost.

Obytným prostorem, který je také stav-
bou pro bydlení, se podle § 48 odst. 5 zákona
o DPH rozumí soubor místností, popř. jed-
notlivá obytná místnost, která svým staveb-
ně technickým uspořádáním a vybavením
splňuje požadavky na trvalé bydlení. Obytný
prostor je určen stavebně technickým uspořá-
dáním, nikoliv účelem užití. Musí však spl-
ňovat požadavky na trvalé bydlení. Kritériím
obytného prostoru vedle bytu fakticky urče-
ného pro bydlení kolaudačním rozhodnutím
vyhoví i obytné prostory v jiných stavbách,
pokud odpovídají požadavkům na trvalé by-
dlení.

Stavbou pro bydlení je pro účely DPH
také **místnost užívaná spolu s obytným pro-
storem** a nacházející se ve stejné stavbě pev-
ně spojené se zemí. Jedná se o místnosti, kte-
ré byly dříve označovány jako příslušenství
bytu, jako jsou sklep, komora, sušárna apod.
za podmínky, že nejsou mimo objekt, v němž
se nachází obytný prostor.

**Pozemkem, který tvoří funkční celek se
stavbou pevně spojenou se zemí**, se podle
§ 48 odst. 4 zákona o DPH rozumí pozemek,
který slouží k provozu stavby pevně spoje-
né se zemí nebo plní její funkce nebo který je
využíván spolu s takovou stavbou. Pozemek,
který tvoří funkční celek se stavbou pevně
spojenou se zemí plní zároveň roli tzv. pří-
léhajícího pozemku, tj. jedná se o zastavěný
pozemek, přiléhající ke stavbě, u něhož se

uplatní stejná sazba daně jako u stavby, se
kterou tento pozemek tvoří funkční celek.
Touto stavbou však není inženýrská síť ve
vlastnictví jiné osoby než vlastníka pozem-
ku. Prakticky to znamená, že jako stavba pro
bydlení nemůže být chápána inženýrská síť,
která je ve vlastnictví jiné osoby než vlastní-
ka pozemku, protože tvoří funkční celek
se stavbou.

V § 48 odst. 6 zákona o DPH je stanove-
no, kdy se pro účely DPH považuje **stavba za
dokončenou**. Určení tohoto okamžiku je dů-
ležité pro účely určení sazby daně při poskyt-
nutí stavebních a montážních prací u stavby
pro bydlení a staveb pro sociální bydlení a při
dodání stavby pro sociální bydlení. Obecně se
podle písmene a) považuje stavba za dokon-
čenou nabytím právní moci prvního kolau-
dačního rozhodnutí. Kolaudační rozhodnutí
přitom zahrnuje jak kolaudační rozhodnutí
podle § 235 nového stavebního zákona, tak
kolaudační souhlas podle zrušeného zákona
č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů
(starého stavebního zákona). Podle písmene b)
se považuje stavba za dokončenou splněním
podmínek k trvalému užívání stavby, pokud
se pro stavbu kolaudační rozhodnutí nevydá-
vá.

Stavby pro sociální bydlení jsou pro úče-
ly DPH vymezeny od 1. 7. 2025 v novém § 48a
zákona o DPH. Podle § 48a odst. 1 zákona
o DPH jsou stavbami pro sociální bydlení za
splnění stanovených podmínek:

- stavba bytového domu,
- stavba rodinného domu,
- obytný prostor.

**Stavba bytového domu je stavbou pro
sociální bydlení**, jedná-li se o stavbu byto-
vého domu, v níž je více než polovina podla-
hové plochy tvořena obytným prostorem pro
sociální bydlení. Jedná se o odlišné vymezení
oproti předchozí právní úpravě. Do 1. 7. 2025
byla stavbou pro sociální bydlení stavba byto-
vého domu podle právních předpisů upravu-

jších katastr nemovitostí, v němž nebyl obytný prostor s podlahovou plochou přesahující 120 m². Prakticky to znamenalo, že všechny obytné prostory v bytovém domě musely být do výměry 120 m² podlahové plochy, aby byl bytový dům stavbou pro sociální bydlení. Nově pro vymezení stavby bytového domu pro sociální bydlení stačí, že více než polovina podlahové plochy bytového domu je tvořena obytnými prostory pro sociální bydlení. Skutečnost, že se v bytovém domě nachází i jiné např. nebytové prostory, nemá na posouzení skutečnosti, že se jedná o bytový dům pro sociální bydlení vliv.

Stavba rodinného domu je stavbou pro sociální bydlení, jedná-li se o rodinný dům, jehož podlahová plocha nepřesahuje 350 m². Celkovou podlahovou plochou rodinného domu pro sociální bydlení se přitom rozumí součet podlahových ploch všech místností rodinného domu. Do celkové podlahové plochy rodinného domu pro sociální bydlení se zahrnují i případné nebytové prostory, které jsou součástí rodinného domu. Do celkové podlahové plochy rodinného domu se však nezahrnují podlahové plochy drobných samostatných staveb, které jsou tzv. příslušenstvím rodinného domu, např. garáže, kůlny, altány apod.

Obytný prostor je stavbou pro sociální bydlení, jedná-li se o obytný prostor, jehož podlahová plocha nepřesahuje 120 m²^a dále také místnost užívaná spolu s obytným prostorem, která se nachází ve stejné stavbě pevně spojené se zemí. Jedná se o místnosti, které byly dříve označovány jako příslušenství bytu, jako jsou sklep, komora, sušárna apod. za podmínky, že nejsou mimo objekt, v němž se nachází obytný prostor.

V § 48a odst. 2 zákona o DPH jsou obdobně jako do 1. 7. 2025 vymezeny další stavby v závislosti na účelu užívání, které jsou pro

účely DPH považovány za stavby pro sociální bydlení, a to v návaznosti na příslušné zákony, např. č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o sociálních službách). Podle písmene a) jsou stavbou pro sociální bydlení **ubytovací zařízení pro ubytování příslušníků bezpečnostních sborů** podle § 77 zákona č. 361/2003 Sb., o služebním poměru příslušníků bezpečnostních sborů, ve znění pozdějších předpisů, nebo pro ubytování státních zaměstnanců. Ustanovení § 77 uvedeného zákona nespecifikuje technické podmínky ubytovacích zařízení, pouze uvádí, že bezpečnostní sbor je povinen zajistit pro své příslušníky ubytování při výkonu služby v jiném místě, než je místo jejich trvalého pobytu. Bezpečnostním sborem se přitom podle tohoto zákona rozumí Policie České republiky, Hasičský záchranný sbor České republiky, Celní správa České republiky, Vězeňská služba České republiky, Bezpečnostní informační služba a Úřad pro zahraniční styky a informace.

Podle písmene b) jsou stavbou pro sociální bydlení **zařízení sociálních služeb poskytující pobytové služby** podle zákona o sociálních službách. Pobytovými službami se podle tohoto zákona rozumí služby spojené s ubytováním v zařízeních sociálních služeb. Zařízeními sociálních služeb, která poskytují pobytové služby, jsou např. týdenní stacionáře, domovy pro osoby se zdravotním postižením, domovy pro seniory, domovy se zvláštním režimem, zařízení poskytující chráněné bydlení či zdravotnická zařízení ústavní péče.

Podle písmene c) jsou stavbou pro sociální bydlení **školská zařízení pro výkon ústavní výchovy nebo ochranné výchovy a pro preventivně výchovnou péči**, jakož i střediska výchovné péče podle § 2 zákona upravujícího výkon této výchovy. Podle § 2 zákona č. 109/2002 Sb. jsou těmito zařízeními diagnostické ústavy, dětské domovy, dětské domovy se školou a výchovné ústavy.

Podle písmene d) jsou stavbou pro sociální bydlení **internáty škol samostatně zřízených pro žáky se zdravotním postižením** ve smyslu školského zákona. Podle vyhlášky č. 108/2005 Sb., o školských výchovných a ubytovacích zařízeních a školských účelových zařízeních, ve znění pozdějších předpisů, poskytují internát dětem a žákům škol samostatně zřízených pro děti a žáky se zdravotním postižením a dětem přípravného stupně základní školy speciální ubytování a výchovně-vzdělávací činnost navazující na výchovně-vzdělávací činnost těchto škol a školských zařízení a zajišťuje těmto dětem a žákům školní stravování.

Podle písmene e) jsou stavbou pro sociální bydlení **zařízení pro děti vyžadující okamžitou pomoc a zařízení pro výkon pěstounské péče** poskytující péči podle zákona č. 359/199 Sb. o sociálně-právní ochraně dětí, ve znění pozdějších předpisů. Podle písmene f) jsou stavbou pro sociální bydlení **speciální lůžková zařízení hospicového typu** podle zákona č. 48/1997, o veřejném zdravotním pojištění, ve znění pozdějších předpisů a podle písmene g) také **domovy péče o válečné veterány**. Podle § 4 zákona č. 170/2002 Sb., o válečných veteránech, ve znění pozdějších předpisů, domovy péče o válečné veterány zřizuje a spravuje Ministerstvo obrany.

Podle § 48a odst. 3 zákona o DPH se od 1. 7. 2025 za stavbu pro sociální bydlení pro účely DPH považuje také stavba, u níž součet podlahové plochy prostorů využívaných pro účely uvedené v předchozím § 48 odst. 2 zákona o DPH a podlahové plochy obytných prostorů pro sociální bydlení činí více než polovinu celkové podlahové plochy. Do tohoto součtu se započítá i podíl podlahové plochy společných částí domu s těmito prostory spojený. Jedná se prakticky o stavby se smíšeným účelem užívání, u kterých však převládá využití pro sociální bydlení.

Za stavbu pro sociální bydlení se podle § 48a odst. 4 zákona o DPH obdobně do 1. 7.

2025 považuje také stavba, která slouží k využití stavby bytového domu pro sociální bydlení nebo stavby rodinného domu pro sociální bydlení, či staveb pro sociální bydlení vymezených v § 48a odst. 4 zákona o DPH, a která je v případě stavby bytové domu pro sociální bydlení zřízena na pozemku, který tvoří funkční celek s touto stavbou bytového domu. Takovou stavbou mohou být např. garáže, zahradní altány, kůlny, skladové prostory pro dům; podzemní stavby – jímky, jámy pro měřicí zařízení, čističky odpadních vod sloužící domu, vinné sklepy, stavby pro tepelná čerpadla; přípojky na veřejné rozvodné sítě a kanalizace, které jsou ve vlastnictví majitele rodinného domu nebo bytového domu; připojení drobných staveb na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní (liniové stavby sloužící domu); studny; bazény; přístupové chodníky; zpevněná plocha k parkování.

Z § 48a odst. 6 zákona o DPH vyplývá, že způsob výpočtu podlahové plochy pro účely DPH stanoví Ministerstvo financí vyhláškou. Jedná se o vyhlášku č. 163/2025 Sb. o způsobu výpočtu podlahové plochy pro účely daně z přidané hodnoty, která nabyla účinnosti od 1. 7. 2025. Z této vyhlášky prakticky vyplývá, že podlahová plocha se vypočítává jako **součet podlahových ploch** jednotlivých místností a prostorů uvnitř obvodové konstrukce stavby.

1.2 Předmět daně

Předmětem daně je podle § 2 odst. 1 písm. a) zákona o DPH dodání zboží za úplatu osobou povinnou k dani, která jedná jako taková, tj. jako osoba povinná k dani s místem plnění v tuzemsku. Pod pojem „dodání zboží“ je třeba přitom zahrnovat, i dodání nemovitě věci. Z podmínky, že se musí jednat o dodání realizované osobou povinnou k dani, která jedná jako taková, tj. prakticky v rámci své ekonomické činnosti, lze dovozo-



**VYDAVATELSTVÍ
PORADCE**
radí, řeší problémy
vydává publikace

AKTUALIZACE
úplné znění zákonů po novelách

AKTUALIZACE IV. 2026

**úplné znění
ZÁKONŮ I. 2026**

České účetní standardy, pro
účetní jednotky, které účtují
podle vyhlášky
č. 500/2002 Sb.

Výňatek z změny sazby
základní náhrady za
používání silničních
motorových vozidel
a stravného
Zákon o cenách

AKTUALIZACE III. 2026

**úplné znění
ZÁKONŮ II. 2026**

**Zákon o odpovědnosti
za přestupky a řízení
o nich**

**Zákon o zbraních
a střelivu**

Úprava na město
dání v právních předpisech

AKTUALIZACE II. 2026

**úplné znění
ZÁKONŮ III. 2026**

**Národní výtahy a příměstské železniční
spoje v ČR**

**Národní výtahy a příměstské železniční
spoje v ČR**

**Zákon o odpovědnosti
za přestupky a řízení
o nich**

**Zákon o zbraních
a střelivu**

Úprava na město
dání v právních předpisech

AKTUALIZACE I. 2026

**úplné znění
ZÁKONŮ IV. 2026**

**Výňatek z provedení některých
ustanovení stavebního zákona**

**Výňatek z provedení některých
ustanovení stavebního zákona**

**Zákon o poskytování některých
opáření v podpoře bydlení**

Úprava na město
dání v právních předpisech

AKTUALIZACE V. 2026

**úplné znění
ZÁKONŮ V. 2026**

**Zákon o správním daňovém
přístupu k datům**

**Zákon o řízení a kontrole
vývozního řízení**

**Zákon o volbách do
zastupitelstev obcí a o změně
některých zákonů**

**Zákon o zpracování osobních
údajů**

Výňatek z školního stravování

**Výňatek z provedení úhrad za
základní a střední vzdělání**

**Výňatek z provedení úhrad za
základní a střední vzdělání**

**Výňatek z provedení úhrad za
základní a střední vzdělání**

Objednávejte na tel. čísle:
558731 125-127, 732 705 627
nebo e-mail: abo@i-poradce.cz
www.i-poradce.cz

vat, že např. prodej rodinného domu nebo rekreační chalupy v osobním vlastnictví občana, který nesplňuje definici ekonomické činnosti, není předmětem DPH.

Podle navazujícího § 13 odst. 1 zákona o DPH se dodáním zboží pro účely DPH rozumí převod práva nakládat se zbožím jako vlastník. Toto pravidlo platí i pro dodání nemovité věci. Za dodání zboží se považuje také převod vlastnického práva k majetku za úplatu na základě rozhodnutí státního orgánu nebo vyplývající ze zvláštního právního předpisu. Za dodání zboží za úplatu se za splnění stanovených podmínek považuje také použití nemovité věci pro účely nesouvisející s ekonomickou činností např. pro osobní potřebu plátce.

Podle § 2 odst. 1 písm. b) zákona o DPH je předmětem daně poskytnutí služby za úplatu osobou povinnou k dani, která jedná jako taková, s místem plnění v tuzemsku. Z podmínky, že se musí jednat prakticky o poskytnutí služby osobou povinnou k dani v rámci její ekonomické činnosti, vyplývá, že provádění stavebních či montážních prací stavební firmou jako osobou povinnou k dani za úplatu je předmětem DPH.

Poskytnutím služby se obecně podle § 14 odst. 1 zákona o DPH rozumí všechny činnosti, které nejsou dodáním zboží. Z tohoto vyplývá, že provádění stavebních a montážních prací je pro účely zákona o DPH chápáno jako poskytování služeb. Poskytnutím služby se dále podle tohoto odstavce rozumí ve vazbě na občanský zákoník také podle písmene a) pozbytí nehmotné věci, tj. např. poskytnutí licence, průmyslového či jiného práva. Podle písmene b) je službou přenechání věci k užití jinému, který využívá také občanský zákoník. V praxi se může jednat např. o nájem nemovité věci nebo nájem movité věci, např. stavebního stroje. Podle písmene c) se poskytnutím služby rozumí vznik a zánik věcného břemene a podle písmene d) se rozumí poskytnutím služby také zavázání se k povinnosti zdržet se určitého jednání nebo strpět určité jednání nebo situaci.

Za poskytnutí služby se pro účely zákona o DPH podle § 14 odst. 2 zákona o DPH obdobně jako v případě dodání zboží považuje poskytnutí služby na základě rozhodnutí státního orgánu nebo na základě zvláštního právního předpisu. V případě poskytnutí služby prostřednictvím zastupující osoby, která jedná vlastním jménem na účet zastoupené osoby, se jedná o samostatné plnění zastoupené osoby a zastupující osoby.

V § 14 odst. 3 zákona o DPH jsou obdobně jako v případech dodání zboží vymezeny případy, **kdy se za poskytnutí služby za úplaty považuje i poskytnutí služby, kdy úplata poskytnuta fakticky nebyla.** Jedná se především o poskytnutí služby pro účely nesouvisející s ekonomickou činností plátce, které je podrobněji vymezeno v § 14 odst. 4 zákona o DPH. Podle písmene a) tohoto odstavce se jedná o dočasné využití obchodního majetku pro soukromé účely plátce, tak i jeho zaměstnanců, pokud byl u tohoto majetku nebo jeho části uplatněn odpočet daně nebo poskytnutí

vlastní služby plátcem pro jiné účely než jeho ekonomické činnosti. Podle písmene b) se jedná o poskytnutí služby plátcem bez úplaty pro jeho osobní spotřebu nebo jeho zaměstnanců nebo jiné účely než související s uskutečňováním jeho ekonomických činností, pokud u přímo souvisejících přijatých plnění byl uplatněn odpočet daně. V praxi se třeba může jednat o **bezplatné poskytnutí stavebních prací majiteli či zaměstnanci stavební firmy.** Zdanitelným plněním však nadále není bezplatné poskytnutí služby, pokud prokazatelně souvisí s uskutečňováním ekonomické činnosti plátce.

2. Registrace daňových subjektů v oblasti stavebnictví

Pravidla pro registraci osoby povinné k dani jako plátce nebo identifikované osoby, která byla naposledy novelizována s účinností od 1. 1. 2025, upravují § 6 až § 61 zákona o DPH a platí i pro osoby povinné k dani, které provádějí stavební a montážní práce nebo provádějí dodání či nájem nemovitých věcí.

2.1 Vymezení obratu v tuzemsku

V dřívějším znění zákona o DPH byl obrat pro účely DPH vymezen v § 4a, který byl s účinností od 1. 1. 2025 novelizován. V novelizovaném znění § 4a zákona o DPH je v souvislosti se zavedením zvláštního režimu pro malé podniky vymezen „obrat v tuzemsku“, který je chápán prakticky po dílčích úpravách obdobně jako obrat definovaný v dřívějším znění § 4a zákona o DPH.

Podle § 4a odst. 1 zákona o DPH se pro účely DPH obratem v tuzemsku rozumí souhrn úplat bez daně, které osobě povinné k dani náleží za vymezená plnění s místem plnění v tuzemsku. Do obratu v tuzemsku se zahrnují zejména úplaty za zdanitelná plnění, tj. za dodání zboží a poskytnutí služby s mís-

tem plnění v tuzemsku, které podléhají příslušné sazbě daně. Do obratu v tuzemsku se vedle zdanitelného plnění zahrne také úplata za plnění, které by bylo zdanitelné, pokud by v tuzemsku nebylo osvobozeno v režimu pro malé podniky, jehož základním principem je, že osoba povinná k dani, která má sídlo v jiném členském státě a která je malým podnikem, je osvobozena od povinnosti uplatňovat daň v jiném členském státě, než ve kterém má sídlo. Úplaty za tato plnění v režimu pro malé podniky uskutečněná v tuzemsku, která jsou podle § 50 zákona o DPH osvobozena od daně, musí tato osoba povinná k dani zahrnovat do svého obratu v tuzemsku. Do obratu v tuzemsku se zahrnují také úplaty za plnění osvobozená od daně s nárokem na odpočet daně vymezená v § 63 zákona o DPH, tj. např. za dodání zboží do jiného členského státu podle § 64 zákona o DPH, za vývoz zboží do třetích zemí podle § 66 zákona o DPH či za dodání knihy a poskytnutí obdobné služby podle § 71i zákona o DPH.

Do obratu v tuzemsku se obecně nezahrnují úplaty za plnění osvobozená od daně bez nároku na odpočet daně, která jsou vymezena v § 51 zákona o DPH, podrobnější

vymezení těchto plnění vyplývá z navazujících § 52 až § 62 zákona o DPH. Výjimka z tohoto pravidla se uplatní ve stanovených případech, kdy se i úplaty za tato osvobozená plnění do obrátu započítávají. Jedná se o plnění osvobozená od daně bez nároku na odpčet daně, kterými jsou finanční činnosti podle § 54, penzijní činnosti podle § 54a, pojišťovací činnosti podle § 55, dodání a nájem nemovitých věcí, které jsou osvobozeny od daně podle novelizované právní úpravy podle § 56, § 56a a § 62, jestliže nejsou doplňkovou činností uskutečňovanou příležitostně. Podle právního názoru GŘ se přitom za **příležitostnou činnost** považuje taková činnost, která není prováděna pravidelně, neexistuje ani předpoklad její soustavnosti, který je vyjádřen záměrnou opakovaností, na její uskutečňování není vyčleněný personál. Náklady a úplata přijatá za takovou činnost je v porovnání s celkovým obrátem minimální.

Od 1. 1. 2025 se podle § 4a odst. 2 zákona o DPH do obrátu v tuzemsku zahrnují také fiktivní plnění podle § 13 a § 14 zákona o DPH, tj. použití zboží a služeb pro účely nesouvisející s ekonomickou činností plátce, např. bezúplatné poskytnutí zboží, které bylo součástí obchodního majetku osoby povinné k dani. Podle tohoto odstavce se za úplatu, která osobě povinné k dani náleží za uskutečněná plnění a která se zahrne do obrátu v tuzemsku, považuje výše základu daně stanovená podle § 36 odst. 6 písm. a) a b) zákona o DPH, tj. pořizovací cena zboží snížená o hodnotu opotřebení či výše celkových nákladů v případě použití služby pro účely nesouvisející s uskutečňováním ekonomické činnosti.

Podle § 4a odst. 3 zákona o DPH se do obrátu v tuzemsku nezahrnuje úplata za dodání nebo poskytnutí dlouhodobého majetku, není-li toto uskutečněné plnění nedílnou součástí obvyklé ekonomické činnosti osoby povinné k dani.

2.2 Vymezení osob povinných k dani

Osobou povinnou k dani, která se za podmíněk stanovených v zákonu o DPH stává plátcem daně, případně identifikovanou osobou, je obecně podle § 5 odst. 1 zákona o DPH právnická nebo fyzická osoba, která uskutečňuje samostatně ekonomickou činnost vymezenou pro účely DPH v § 5 odst. 2 zákona o DPH. **Osoby povinné k dani se stávají plátcí ze zákona nebo dobrovolně, pokud v tuzemsku provádějí ekonomickou činnost.** Osobou povinnou k dani je i právnická osoba, která nebyla založena nebo zřízena za účelem podnikání, pokud provádí ekonomickou činnost, včetně veřejnoprávních subjektů.

Ekonomickou činností se obecně podle § 5 odst. 2 zákona o DPH rozumí soustavná činnost výrobců, obchodníků a osob poskytujících služby a dále i činnosti vykonávané podle zvláštních právních předpisů jako nezávislé činnosti, tj. ekonomickou činností je bezpochyby podnikání, ale i další samostatné výdělečné činnosti, včetně poskytování služeb za úplatu. Ekonomickou činností je nesporně i provádění stavebních a montážních prací na základě živnostenského oprávnění. Za ekonomickou činnost se považuje i využití hmotného a nehmotného majetku za účelem získání příjmů, pokud je tento majetek využíván soustavně, tj. např. dlouhodobý pronájem movitého nebo nemovitého majetku.

2.3 Vymezení plátců daně

Vymezení plátců daně vyplývá v návaznosti na vymezení osob povinných k dani z § 6 až 6fa zákona o DPH. V návaznosti na úpravu definice obrátu v tuzemsku v souvislosti se zavedením zvláštního režimu pro malé podniky byl § 6 zákona o DPH s účinností od 1. 1. 2025 komplexně novelizován. Povinná registrace osoby povinné k dani jako plátce při překročení limitu obrátu vyplývá z 6

zákona o DPH. Podle § 6 odst. 1 zákona o DPH se osoba povinná k dani se sídlem v tuzemsku nebo osoba registrovaná do režimu pro malé podniky pro tuzemsko stane plátcem od prvního dne kalendářního roku bezprostředně následujícího po kalendářním roce, ve kterém její obrát v tuzemsku překročil částku 2 000 000 Kč. **Prakticky to znamená, že pro účely registrace plátce již od 1. 1. 2025 nesleduje osoba povinná k dani svůj obrát za 12 předcházejících kalendářních měsíců jako dříve, ale klíčový je její obrát v tuzemsku za kalendářní rok.** Podle navazujícího novelizovaného § 94 odst. 1 zákona o DPH je osoba povinná k dani povinná podat přihlášku k registraci do 10 pracovních dnů ode dne, kdy překročila limit obrátu.



Příklad 1

Registrace plátce při překročení limitu obrátu při poskytování stavebních prací

Podnikatel, který je fyzickou osobou, začal podnikat od 1. 10. 2023 a v rámci své podnikatelské činnosti provádí drobné zednické práce. Od 1. 1. 2025 sleduje svůj obrát v tuzemsku za kalendářní rok. Za rok 2025 podnikatel limit obrátu nepřekročil a od 1. 1. 2026 jej tedy počítá od nuly. Překročil-li limit obrátu v tuzemsku např. 12. 10. 2026, stane se plátcem od 1. 1. 2027, pokud se nestane plátcem dříve. Přihlášku k registraci je však povinen podat již do 10 pracovních dnů ode dne, kdy limit obrátu překročil. V kolonce „důvod registrace“ uvede odkaz na § 6 odst. 1 zákona o DPH.

Podle § 6 odst. 2 písm. a) zákona o DPH se osoba povinná k dani se sídlem v tuzemsku nebo osoba registrovaná do režimu pro malé podniky pro tuzemsko stane plátcem dnem následujícím po dni překročení limitu obrátu, pokud správci daně ve včas podané přihlášce k registraci sdělí, že se chce stát plátcem tímto dnem. Chce-li se tedy osoba povinná k dani stát po překročení limitu obrátu plátcem dříve než od začátku následujícího kalendářního roku, uvede tuto skutečnost do přihlášky k registraci, kterou podá také do 10 pracovních dnů ode dne, kdy překročila limit obrátu.

Podle § 6 odst. 2 písm. b) zákona o DPH se osoba povinná k dani se sídlem v tuzemsku nebo osoba registrovaná do režimu pro malé podniky pro tuzemsko stane plátcem dnem následujícím po dni, kdy její obrát v tuzemsku překročil v příslušném kalendářním roce částku 2 536 500 Kč, která vychází z limitu obrátu v Evropské unii ve výši 100 000 EUR stanoveného předpisy EU pro možnost využití zoláštňního režimu pro malé podniky, který byl přepočten na české koruny. Povinnost přiznat a odvést daň vzniká již z plnění, která se v tento den uskuteční. Povinnost podat přihlášku k registraci vzniká této osobě povinné k dani také do 10 pracovních dnů ode dne překročení této částky.



Příklad 2

Registrace plátce při překročení limitu obrátu ve výši 2 536 500 Kč

Fyzická osoba povinná k dani se sídlem v tuzemsku, prodá v rámci své ekonomické činnosti např. 15. 5. 2026 stavební pozemek za 5 000 000 Kč. Tímto prodejem překročí limit obrátu ve výši 2 536 500 Kč a stane se plátcem od 16. 5. 2026, tj. od následujícího dne po dni, kdy tento limit překročila. Přihlášku k registraci podá do 10 pracovních dnů ode dne, kdy limit obrátu překročila. V kolonce „důvod registrace“ uvede odkaz na § 6 odst. 2 písm. b) zákona o DPH.

Z § 6 odst. 3 zákona vyplývá, že osoba povinná k dani, která uskutečňuje pouze plnění, u kterých by neměla nárok na odpočet daně, tj. např. plnění osvobozená od daně bez nároku na odpočet podle § 51 zákona o DPH se nestane plátcem, i když překračuje limit obrátu podle odstavce 1 nebo 2. Plátcem se však tato osoba povinná k dani stane za stanovených podmínek, pokud uskuteční plnění, které spadá do jejího obrátu v tuzemsku a u kterého by měla nárok na odpočet daně, pokud by byla plátcem.

V § 6b zákona o DPH jsou vymezena pravidla, za nichž se stává plátcem osoba povinná k dani, která získá majetek na základě rozhodnutí o privatizaci nebo formou nabytí

obchodního závodu od plátce, případně při přeměně právnické osoby, která byla plátcem. Podle § 6b odst. 1 písm. a) zákona o DPH se stane plátcem osoba povinná k dani ode dne nabytí majetku, pokud nabývá tento majetek pro účely uskutečňování ekonomických činností na základě rozhodnutí o privatizaci. Podle § 6b odst. 1 písm. b) zákona o DPH **se stane plátcem osoba povinná k dani nabytím obchodního závodu od plátce.** Vzhledem k tomu, že uvedené převody majetku nejsou předmětem DPH, je tím zajištěno, že nemůže získat majetek bez daně osoba, která není plátcem. Pokud by např. plátce prodal stavební firmu (obchodní závod) podnikateli, který není dosud plátcem, nabyvatel firmy by se stal podle § 6b zákona o DPH okamžitě plátcem, a to k datu nabytí obchodního závodu.

Podle § 6b odst. 2 zákona o DPH se stane plátcem osoba povinná k dani ode dne zápisu přeměny právnické osoby do veřejného rejstříku obchodního rejstříku nebo jemu odpovídající evidenci, pokud na ni při této přeměně přechází nebo je převáděno jmění zanikající nebo rozdělované právnické osoby, které byly plátcem. Toto pravidlo platí zejména pro obchodní korporaci, pokud na ni při této přeměně přechází nebo je převáděno jmění zanikající nebo rozdělované obchodní korporace, které byly plátcem

Podle § 6b odst. 3 zákona o DPH nepřestává být plátcem právnická osoba, která při změně právní formy na jinou formu nezaniká, ani nepřechází její jmění na právního nástupce, pouze se mění její vnitřní právní poměry a právní postavení jejích společníků, tj. pokud např. dojde ke změně společnosti s ručením omezeným, která je plátcem, na akciovou společnost, zůstává akciová společnost plátcem daně.

Pravidla pro registraci osoby povinné k dani, která nemá sídlo v tuzemsku, jako plátce ze zákona vyplývají od 1. 1. 2025 z novelizovaného § 6c zákona o DPH. Plátcem se

podle § 6c odst. 1 zákona o DPH stává osoba povinná k dani, která nemá sídlo v tuzemsku a která není registrována do režimu pro malé podniky pro tuzemsko, je plátcem ode dne uskutečnění zdanitelného plnění dodání zboží nebo poskytnutí služby s místem plnění v tuzemsku, s výjimkou plnění, u kterých je povinná přiznat daň osoba, které jsou tato plnění poskytována a plnění, na která se použije zvláštní režim jednoho správního místa.

Podle § 6c odst. 2 zákona o DPH se stává plátcem osoba povinná k dani, která nemá sídlo v tuzemsku a která není registrována do režimu pro malé podniky pro tuzemsko, je plátcem ode dne dodání zboží do jiného členského státu, které je odesláno nebo přepraveno z tuzemska touto osobou, pořizovatelem nebo zmocněnou třetí osobou, a to osobě, pro kterou je pořízení zboží v jiném členském státě předmětem daně.

Podle § 6c odst. 3 zákona o DPH se stává plátcem osoba povinná k dani, která nemá sídlo v tuzemsku a která není registrována do režimu pro malé podniky pro tuzemsko, pokud uskuteční dodání zboží za úplatu, které je přemístěním zboží z tuzemska do jiného členského státu. Tato osoba je plátcem ode dne dodání tohoto zboží, pokud je pořízení tohoto zboží v jiném členském státě pro tuto osobu předmětem daně. Pokud by např. firma se sídlem na Slovensku přemístila zboží z tuzemska na Slovensko, kde by pro ni bylo předmětem daně, stala by se v této souvislosti v tuzemsku plátcem daně.

Podle § 6d zákona o DPH se stává plátcem osoba povinná k dani, která je členem skupiny a která uskuteční zdanitelné plnění dodání zboží nebo poskytnutí služby s místem plnění v tuzemsku svou částí umístěnou mimo tuzemsko. Tato osoba se stane plátcem ode dne uskutečnění tohoto plnění. Pro jednoznačnost se stanoví, že tato povinnost nevzniká v případě plnění, u kterých je povinná přiznat daň osoba, pro kterou jsou tato plnění poskytována.

V § 6e zákona o DPH jsou po drobných úpravách provedených novelou s účinností od 1. 1. 2025 stanovena pravidla pro registraci dědice, který nabyl majetek po zemřelém plátcí. Podle § 6e odst. 1 zákona o DPH je dědic, který majetek nabyl po zemřelém plátcí a který pokračuje v uskutečňování ekonomické činnosti, plátcem ode dne přechodu daňové povinnosti zůstavitele. Podle § 239a odst. 3 daňového řádu daňová povinnost zůstavitele přechází na jeho dědice rozhodnutím soudu o dědictví. Dědic tak získává postavení daňového subjektu namísto zůstavitele. V tomto případě přejde plátcovství kontinuálně na dědice, který pokračuje v ekonomické činnosti po zemřelém plátcí a nevzniká mu v této souvislosti povinnost dodávat majetek, u něhož zemřelý plátcé uplatnil nárok na odpočet daně. Podle § 6e odst. 2 zákona o DPH se pokračováním v uskutečňování ekonomických činností pro účely zákona o DPH rozumí pokračování v podnikání na základě živnostenského nebo jiného oprávnění nebo pokračování v jiných ekonomických činnostech.

Podle § 6ea zákona o DPH, který nahradil od 1. 1. 2025 dřívější § 6fe se stává plátcem provozovatel elektronického rozhraní, který uskuteční dodání zboží podle § 13a zákona o DPH s místem plnění v tuzemsku, a to ode dne uskutečnění tohoto dodání. Registrační povinnost provozovateli elektronického rozhraní nevznikne v případě, že daň odvádí ve zvláštním režimu jednoho správního místa (OSS). Podle § 6ea odst. 2 zákona o DPH vzniká registrační povinnost zahraniční osobě, která uskuteční dodání zboží provozovateli elektronického rozhraní podle § 13a odst. 2 zákona o DPH s místem plnění v tuzemsku. Tato osoba je plátcem ode dne dodání tohoto zboží, i když je toto dodání podle § 71h osvobozeno od daně a zahraniční osobě tedy povinnost přiznat daň v tuzemsku nevznikne.

Pravidla pro dobrovolnou registraci osoby povinné k dani jako plátce vyplývají od 1. 1. 2025 z novelizovaného znění § 6f zákona o DPH a v navazujícím novelizovaném § 94a zákona o DPH jsou zakotvena pravidla pro podání přihlášky k dobrovolné registraci plátce. Podle § 6f odst. 1 zákona o DPH se stává plátcem osoba povinná k dani se sídlem nebo provozovnou v tuzemsku, která uskutečňuje nebo bude uskutečňovat plnění s nárokem na odpočet daně. Tato osoba se stává plátcem ode dne následujícího po dni oznámení rozhodnutí, kterým je tato osoba registrována. Podle navazujícího § 94a odst. 1 zákona o DPH nemůže o dobrovolnou registraci plátce požádat nespolehlivá osoba, která je pro účely DPH vymezena v § 106a zákona o DPH. Podle § 6f odst. 2 zákona o DPH se může stát plátcem osoba povinná k dani, která nemá sídlo ani provozovnu v tuzemsku, která není registrována do režimu pro malé podniky pro tuzemsko, která bude uskutečňovat plnění s nárokem na odpočet daně s místem plnění v tuzemsku. Tato osoba je plátcem také ode dne následujícího po dni oznámení rozhodnutí, kterým je tato osoba registrována.

2.4 Skupinová registrace

Skupina je pro účely DPH specifickým daňovým subjektem. Skupinu může podle § 5a zákona o DPH vytvořit personálně nebo kapitálově spojené seskupení ve smyslu jejich vymezení v § 4 zákona o DPH. V případě kapitálově spojené seskupení musí podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech činit alespoň 40 %. Členem skupiny může být pouze osoba, která má sídlo nebo provozovnu v tuzemsku. Skupinu lze vytvořit i kombinací kapitálově a personálně spojeného seskupení.

Skupina je pro účely DPH považována za samostatnou osobu povinnou k dani, tj. plnění poskytovaná mezi členy skupiny nejsou předmětem DPH. Zdaňovány jsou pouze

výstupy ze skupiny a nárok na odpočet daně vzniká pouze u vstupů do skupiny za splnění obecných zákonných podmínek. Podle § 5a zákona o DPH se od 1. 1. 2025 kapitálově spojeným seskupením rozumí i organizační složka státu a jí zřízené příspěvkové organizace, nebo územně samosprávný celek a jím zřízené příspěvkové organizace.

Z § 5a zákona o DPH vyplývá pravidlo, podle něhož každá osoba může být pouze členem jedné skupiny. Člen skupiny není po dobu členství ve skupině samostatnou osobou povinnou k dani, tj. nemůže se ani samostatně registrovat jako plátcе daně.

Procesní pravidla pro skupinovou registraci jsou stanovena ve vazbě na vymezení skupiny v § 5a v § 95a zákona o DPH, který byl naposledy novelizován s účinností od 1. 1. 2025. Z odstavce 1 tohoto ustanovení vyplývá, že v přihlášce k registraci skupiny určí spojené osoby, které budou členy skupiny, osobu, která bude zastupujícím členem skupiny. Přihlášku k registraci podá osoba určená za zastupujícího člena skupiny u správce daně místně příslušného podle § 93a zákona o DPH, podle něhož se určuje místní příslušnost skupiny. Skupina se stává plátcem od 1. ledna následujícího kalendářního roku, pokud je přihláška k registraci skupiny podána nejpozději do 31. října běžného kalendářního roku. Pokud je přihláška podána po 31. říjnu běžného kalendářního roku, stává se skupina plátcem od 1. ledna druhého kalendářního roku následujícího po podání přihlášky k registraci.

2.5 Vymezení identifikovaných osob

Vymezení identifikovaných osob vyplývá z § 6g až § 6l zákona o DPH. Osobám povinným k dani nevzniká povinnost registrovat se jako plátcі při překročení limitu hodnoty pořízeného zboží z jiného členského stá-

tu nebo při přijetí služby od osoby neusazené v tuzemsku či při poskytnutí služby s místem plnění v jiném členském státě podle § 9 odst. 1 zákona o DPH. V těchto případech **se osoby povinné k dani stanou ze zákona identifikovanými osobami, kterým vzniká povinnost přiznávat DPH při pořízení zboží a přijetí služeb u přeshraničních transakcí.** Nadále však při uskutečňování tuzemských plnění zůstávají v postavení osoby osvobozené od uplatňování daně, a to vzhledem k nepřekročení limitu obrátu.

Z § 6g zákona o DPH, který byl novelizován s účinností od 1. 1. 2025, vyplývá, že v případě prvního pořízení zboží z jiného členského státu, které je předmětem daně, tj. ve vazbě na § 2a zákona o DPH při pořízení zboží, jehož pořízením hodnota zboží pořízeného v rámci kalendářního roku překročí limit 326 000 Kč, se stane osoba povinná k dani a také právnická osoba nepovinná k dani identifikovanou osobou, a to okamžitě ke dni pořízení zboží, kterým tento limit překročí. Prakticky to znamená, že jako identifikované osobě jí je přiděleno DIČ pro účely DPH a musí z pořízeného zboží přiznávat daň, ale plátcem daně pro tuzemská plnění se nestane. Obdobný postup se uplatní při pořízení nového dopravního prostředku nebo zboží, které je předmětem spotřební daně. V těchto případech žádný hodnotový limit neplatí. Identifikovanou osobou se tato osoba nestane v případě pořízení zboží prostřední osobou při dodání zboží formou třístranného obchodu nebo při pořízení zboží z jiného členského státu, které je osvobozeno od daně podle § 71l zákona o DPH. Podle tohoto nového ustanovení je od daně osvobozeno za splnění stanovených podmínek pořízení nového dopravního prostředku nebo zboží, které je předmětem spotřební daně.

Podle novelizovaného § 6h zákona o DPH se osoba povinná k dani, které byla poskytnuta osobou povinnou k dani ne-

1.

usazenou v tuzemsku služba, z níž vzniká povinnost přiznat daň příjemci služby v tuzemsku, stane identifikovanou osobou dnem poskytnutí této služby. Tato povinnost vzniká také osobám povinným k dani, které jsou příjemci stavebních a montážních prací s místem plnění v tuzemsku, které jim poskytl osoby neusazené v tuzemsku, nebo kterým bylo dodání zboží s instalací nebo montáží s místem plnění v tuzemsku. Od 1. 1. 2025 se stává taková osoba identifikovanou osobou také dnem poskytnutí úplaty, ze které vznikla povinnost přiznat daň, pokud byla tato úplata poskytnuta před poskytnutím služby. Osobou neusazenou v tuzemsku se přitom podle § 4 odst. 1 písm. l) zákona o DPH rozumí osoba povinná k dani, která nemá sídlo v tuzemsku a která skutečně zdanitelné plnění dodání zboží nebo poskytnutí služby s místem plnění v tuzemsku a v tuzemsku nemá provozovnu nebo v tuzemsku má provozovnu, která se tohoto plnění neúčastní. Případná registrační povinnost podle tohoto ustanovení se vztahuje i na právnické osoby, které nebyly založeny nebo zřízeny za účelem podnikání, pokud jsou osobami povinnými k dani a nejsou dosud plátcí daně, a to např. při přijetí právní služby od právní kanceláře z jiného členského státu.



Příklad 3

Povinná registrace identifikované osoby při přijetí plnění od osoby neusazené v tuzemsku

Podnikateli se sídlem v tuzemsku, který jako osoba povinná k dani není dosud plátcem, byl dodán dne 20. 4. 2026 s místem plnění v tuzemsku stroj s montáží, a to firmou, která má sídlo a registraci k DPH v Rakousku a nemá v České republice provozovnu, tj. osobou neusazenou v tuzemsku. Podnikatel, který přijal toto plnění, se jako osoba povinná k dani stal identifikovanou osobou, a to okamžitě k 20. 4. 2026, kdy toto plnění přijal, a již z tohoto prvního přijatého plnění musí podnikatel přiznat daň. Podle § 97 zákona o DPH je podnika-

tel povinen do 15 dnů od data, kdy se stal identifikovanou osobou podat přihlášku k registraci.

Podle § 6i zákona o DPH se osoba povinná k dani, která poskytla službu, s místem plnění v jiném členském státě podle § 9 odst. 1 zákona o DPH, stane identifikovanou osobou dnem poskytnutí této služby, pokud povinnost přiznat a zaplatit daň vznikla příjemci služby. Pokud např. podnikatel, který jako osoba povinná k dani není dosud plátcem, poskytne reklamní službu osobě registrované k dani se sídlem v Irsku, stane se identifikovanou osobou dnem poskytnutí takové služby. Od 1. 1. 2025 se stává osoba povinná k dani identifikovanou osobou také dnem přijetí úplaty za poskytnutí této služby, pokud byla tato úplata přijata před poskytnutím služby.



Příklad 4

Povinná registrace identifikované osoby při poskytnutí služby

Podnikatel, který je osobou povinnou k dani se sídlem v tuzemsku, který není dosud plátcem daně, poskytl poradenskou službu, u níž se stanoví místo plnění podle § 9 odst. 1 zákona o DPH klientovi, kterým byla firma jako osoba povinná k dani se sídlem v Německu. Služba byla poskytnuta dne 10. 5. 2026 a k tomuto dni se uvedený podnikatel stane identifikovanou osobou v tuzemsku. Podle § 97 zákona o DPH je podnikatel povinen do 15 dnů od data, kdy se stal identifikovanou osobou, podat přihlášku k registraci a už jako identifikovaná osoba uvedenou službu vykázat v souhrnném hlášení s kódem 3 a uvedením DIČ příjemce služby z Německa.

Z § 6j až § 6l zákona o DPH vyplývá možnost dobrovolné registraci osoby povinné k dani, která dosud není plátcem, případně právnické osoby nepovinné k dani jako identifikované osoby. Podle § 6j zákona o DPH může osoba povinná k dani, která není plátcem a která má sídlo nebo provozovnu v tuzemsku, požádat o dobrovolnou registraci