

# Snížená sazba DPH 12% u staveb pro bydlení - Kdy a jak ji uplatnit?

## Kdy je možné uplatnit sníženou sazbu 12 % DPH

### Snížená sazba DPH 12% u staveb pro bydlení - Kdy a jak ji uplatnit?

Dle §48a, odst. 1 Zákona o DPH a §121, odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., Občanského zákoníku, lze uplatnit sníženou sazbu DPH 12% (dříve 15%) pouze v případě, pokud jsou dodávány **stavební a montážní práce** provedeny **na objektu**, který je příslušenstvím rodinného domu nebo bytu a **splňuje definici sociálního bydlení**.

**Podmínkou** pro přiznání snížené sazby DPH je **podepsání čestného prohlášení a zakoupení patřičného příslušenství společně s montáží**. To se týká například i montáže [kotle](#) nebo [kamen](#). Sníženou sazbu DPH pak lze uplatnit i na veškeré příslušenství jako je odkouření, topenářský materiál, atd..., dodávané společně s instalací.

#### Případy, kdy lze uplatnit sníženou sazbu DPH na stavební a montážní práce

- Byt pro sociální bydlení, kterým je byt, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 120 m<sup>2</sup>. Celkovou podlahovou plochou bytu pro sociální bydlení se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu. Do celkové podlahové plochy bytu pro sociální bydlení se nezapočítává podíl na společných částech domu (§ 48a odst. 5 ZDPH).
- Rodinný dům pro sociální bydlení, kterým je rodinný dům (více jak polovina podlahové plochy pro rodinné bydlení), jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 350 m<sup>2</sup>. Celkovou podlahovou plochou rodinného domu pro sociální bydlení se rozumí součet podlahových ploch všech místností rodinného domu (§ 48a odst. 6 ZDPH).
- Bytový dům pro sociální bydlení, kterým je bytový dům (více jak polovina podlahové plochy pro trvalé bydlení), v němž nejsou jiné byty než byty pro sociální bydlení (§ 48a odst. 7 ZDPH).

#### Případy, kdy NELZE uplatnit sníženou sazbu DPH

- Plochami, které nejsou určeny pro trvalé bydlení, jsou například plochy určené pro podnikání, garáže, dílny, případně i speciálně vymezené plochy, například pro drobné zvířectvo.
- Za rodinný dům, bytový dům a byt se nepovažují stavby pro rodinnou rekreaci a stavby ubytovacího zařízení.
- Stavbou pro rodinnou rekreaci se rozumí stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomu účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví (§ 2 písm. b) vyhl. č. 501/2006 Sb.)
- Stavbou ubytovacího zařízení se rozumí stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový dům a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci; ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií hotel, motel, penzion, ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro přechodné ubytování (§ 2 písm. c) vyhl. č. 501/2006 Sb.).h-15-cestne-prohlaseni