

**Deloitte.**



**REAL ESTATE MARKET  
SPRING 2021**

18. Března 2021



**MAKING AN  
IMPACT THAT  
MATTERS**

*since 1845*

# Nájemní bydlení z DPH pohledu

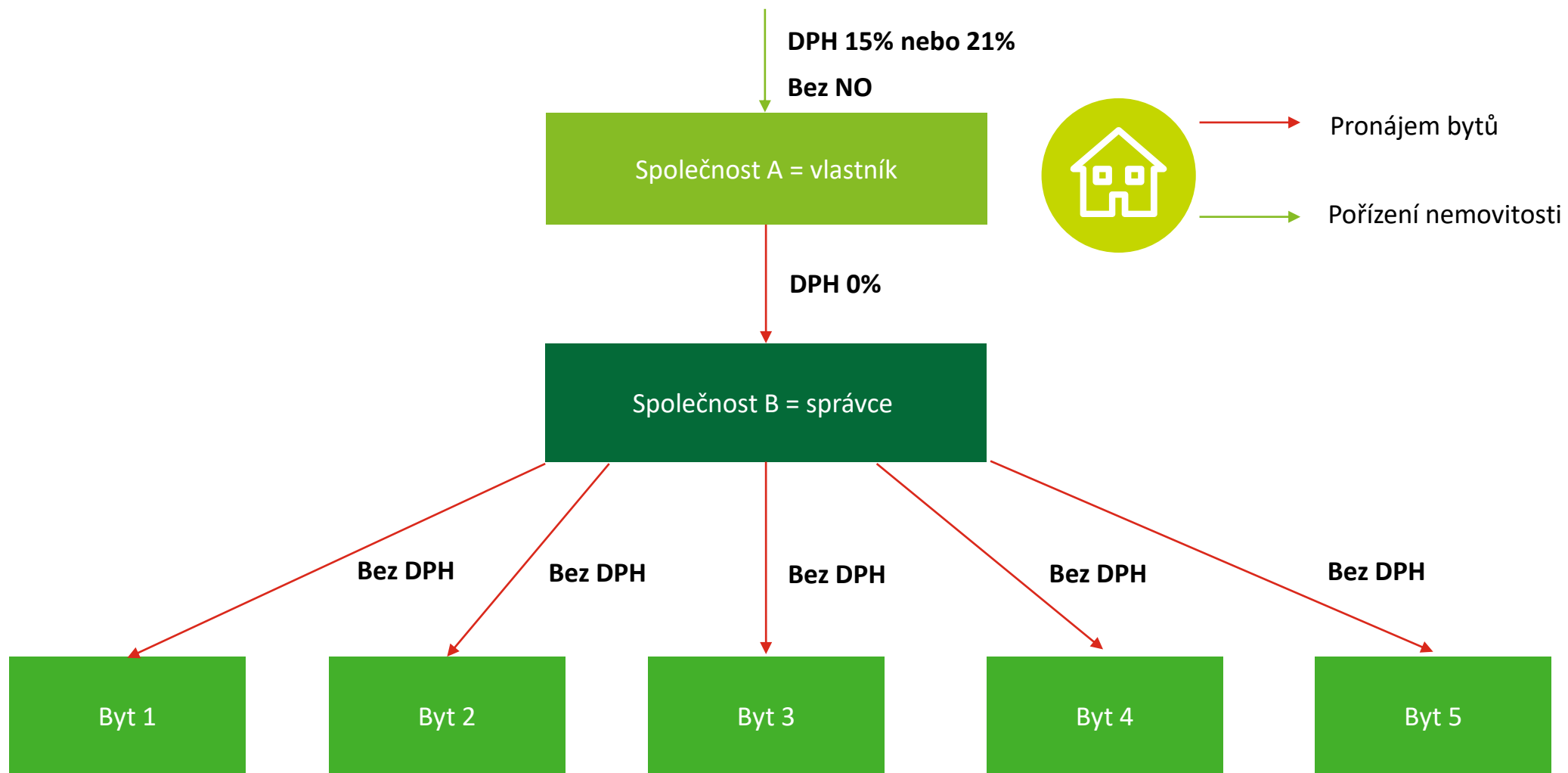
# Zákaz opce zdanění DPH u pronájmu prostor pro bydlení

Nové pravidlo od 1.1.2021

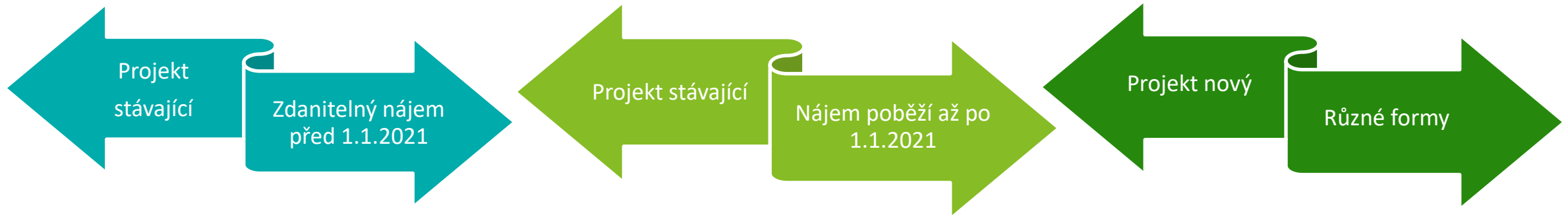


# Modelová situace po novele

Pohled developera



# Postup z pohledu DPH u pronájmu prostor pro bydlení



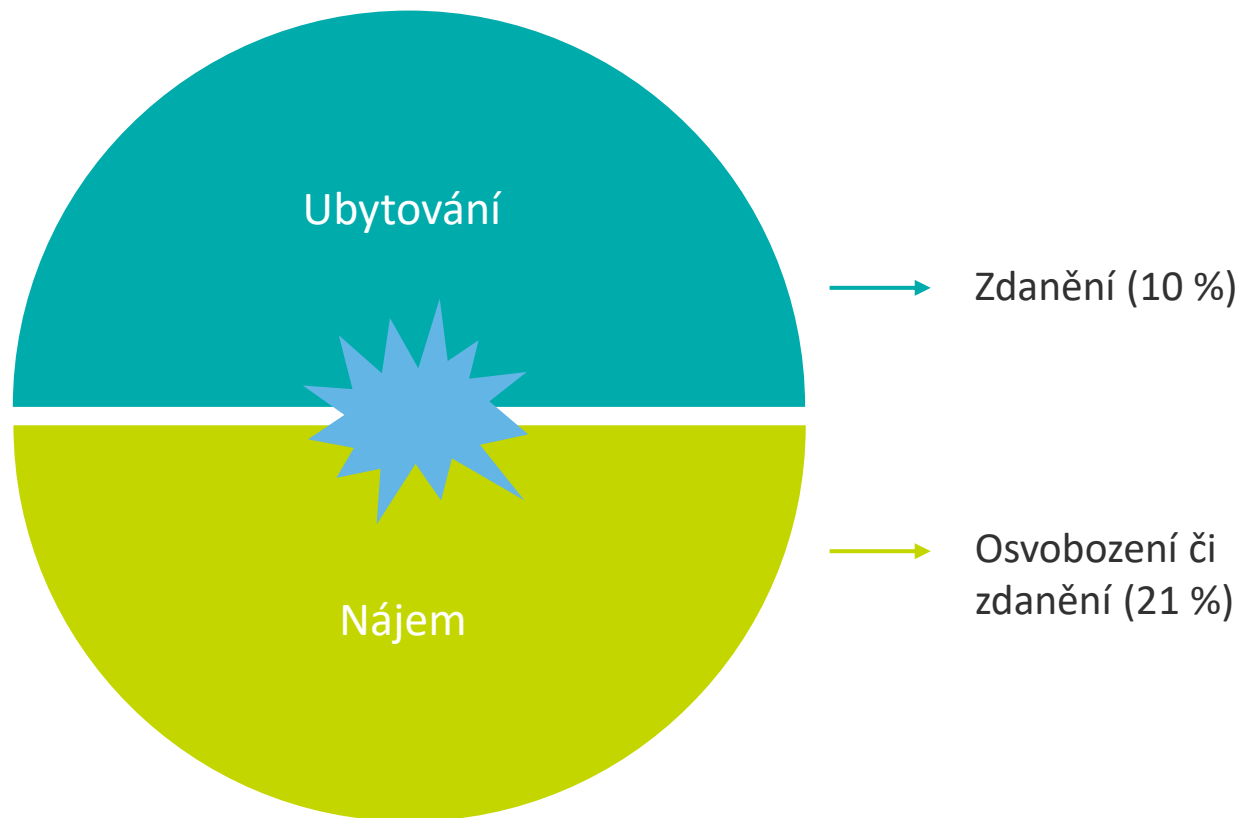
- Postupné vracení původně uplatněného odpočtu daně u pronájmu prostor pro bydlení

- Jednorázové vracení nároku na odpočet daně u pronájmu prostor výlučně pro bydlení

- Žádný nárok na odpočet daně u pronájmů prostor pro bydlení
- Řešení?

# Rozlišení ubytování a nájmu

Odlišný DPH režim x odlišné smluvní ujednání



## Ubytování

- Poskytnutí prostoru sloužícího k **přechodnému bydlení** (užívání);
- Doba ubytování „přechodnost“ se posuzuje dle jednotlivých případů – zákon žádné přesné období nestanoví;
- Jsou k němu poskytovány i další **služby související s ubytováním** (úklid aj.).

## Nájem

- Poskytnutí prostoru sloužícího k **trvalému** bydlení;
- **Převod práva užívat nemovitost** způsobem, jako by byl nájemce vlastníkem;
- Pasivní činnost;
- Doba nájmu není sama o sobě rozhodující.

# Dotazy



**Michaela Lounková**

**Senior manažer, TAX**

[mlounkova@deloittece.com](mailto:mlounkova@deloittece.com)

**+420 731 648 068**