

Tento web používá k poskytování služeb, personalizaci reklam a analýze návštěvnosti soubory cookie.
Používáním tohoto webu s tím souhlasíte. [Další informace](#) V pořádku



„Přefakturační“ zboží a služeb v roce 2010 v účetních a daňových souvislostech

Publikováno: 1.9.2010

Typ: výklady

Zdroj: Účetnictví v praxi 2010/9

Ing. Dagmar Fitříková

Ing. Dagmar Procházková

Tento příspěvek si klade za cíl upozornit na odlišnosti týkající se tzv. „přefakturace“ nákladů z účetního pohledu ve vazbě na DPH. Vybrané obchodní případy řešené z pohledu DPH jsou standardně doplněny o postup při jejich zaúčtování. V tomto příspěvku se zaměříme na případy „přefakturace“, které se v praxi velmi často vyskytují v souvislosti s nájemními vztahy, a to na „přefakturaci“ energií a služeb souvisejících s nájmem.

Účetní jednotky, plátcí daně, se v praxi poměrně často setkávají s účetními případy, pro které se vžil pojem „přefakturační“, popř. „přeúčtování“. Předmětem tzv. „přefakturace“ jsou ve většině případů náklady vynaložené účetní jednotkou, která tyto náklady zpravidla pouze zaplatila a následně je požaduje uhradit od jiné osoby. Přitom plnění, které je předmětem „přefakturace“, je fakticky „spotřebováno“ osobou, které jsou předmětné náklady účtovány, resp. „přefakturovány“. Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDPH“), obsahoval v období od 1. 1. 2005 do 31. 12. 2008 speciální úpravu, která upravovala postup při přeúčtování zboží a služeb. V účetních předpisech není pojem „přefakturační“ obsažen, je však běžně používán v účetní praxi a představuje řešení situace, kdy účetní jednotka zjistí, že v rámci přijatých faktur za služby nebo na základě jiných dokladů, jsou zahrnuty v nákladech také částky, které do nákladů účetní jednotky nepatří, neboť je účetní jednotka sama nespotřebovala. Pro účely zaúčtování účetního případu, jehož předmětem je „přefakturační“ (přeúčtování) konkrétních nákladů, neexistují z účetního hlediska, na rozdíl od úpravy, která je obsažena v platném ZDPH, zásadní omezení.

„PŘEFAKTURACE“ Z POHLEDU DPH

ZDPH neobsahuje v návaznosti na výše zmíněnou „přefakturaci“ nákladů speciální úpravu s výjimkou úpravy obsažené v § 36 odst. 11 ZDPH, která umožňuje při splnění konkrétních podmínek realizovat tzv. „přeúčtování“ určitých úplat mimo základ daně. V daňovém přiznání k DPH se takto fakturované úplaty neuvádí, a proto nemají vliv na výslednou daňovou povinnost plátce. Pokud však plátce není schopen prokázat splnění všech podmínek stanovených pro postup podle § 36 odst. 11 ZDPH, je povinen při „přeúčtování“ úplat zaplacených za pořízená plnění, za která je požadována úplata od jiných osob, postupovat standardně, tzn. podle stejných pravidel jako v případě dodání zboží nebo poskytování služeb.

„Přefakturační“ úplat mimo základ daně

Z úpravy obsažené v § 36 odst. 11 ZDPH vyplývá, že do základu daně pro výpočet daně se nezahrnují i částky, které plátce obdrží od jiné osoby na úhradu částek vynaložených jménem a na účet této jiné osoby. „Přeúčtování“ částek, které plátce obdržel od jiné osoby, není spojeno s povinností přiznat DPH na výstupu, pokud jsou splněny níže uvedené podmínky:

1. u pořízeného zboží nebo služeb plátce neuplatní odpočet daně na vstupu, pokud tato plnění pořídí od plátce daně,

Tento web používá k poskytování služeb, personalizaci reklam a analýze návštěvnosti soubory cookie.
Používáním tohoto webu s tím souhlasíte. **Další informace** V pořádku

obsahu Informace Ministerstva financí ČR k postupu podle § 36 odst. 11 ZDPH ze dne 9. 12. 2008 vyplývá, že tato podmínka je splněna nejen v případě, že existuje smluvní vztah mezi poskytovatelem plnění a třetí osobou, ale i v případě, že prostřední osoba nakoupí zdanitelné plnění od poskytovatele a prodá je třetí osobě za předpokladu, že „*přijátá a uhrazená částka je pro plátce přibližnou položkou*“. Dle cit. Informace Ministerstva financí ČR „*přijátá částka není úplatou za plátcem uskutečněné plnění, tj. tyto částky nejsou výnosem nebo příjmem ani nákladem nebo výdajem plátce za jeho uskutečněné plnění, a proto plátce oprávněně účtuje o těchto částkách na zúčtovacích vztazích nebo je oprávněně eviduje jako přibližné položky (jedná se o částky, které neovlivňují základ daně z příjmů)*“.

Postup podle § 36 odst. 11 ZDPH, tj. „přeúčtování“ určitých částek (nákladů) mimo základ daně, není omezen jen na „přeúčtování“ energií (teplo, plyn, chlad, elektrina a voda) a služeb, ale je možné jej při splnění podmínek vymezených v § 36 odst. 11 ZDPH aplikovat i při „přeúčtování“ úplaty vztahující se k movité věci (zboží).

„PŘEFAKTURACE“ NÁKLADŮ Z ÚČETNÍHO POHLEDU

Pojem „přefakturace“ v účetních předpisech nenajdeme, nicméně Český účetní standard pro podnikatele č. 019 - Náklady a výnosy v bodu 3.1.3. řeší problematiku následujícím způsobem:

„3.1.3 Pokud ve využitích (fakturách) za přijaté služby nebo nákladech zúčtovaných podle jiných dokladů budou zahrnuty také částky, které nepatří do nákladů účetní jednotky (například soukromé telefonní hovory zaměstnanců, přepravné, nájemné, elektrina, teplo, voda, plyn apod.), lze postupovat takto:

- a. zjistí-li se před zaúčtováním příslušných využití (faktur) nároky, které mají pracovníci, popřípadě jiné účetní jednotky uhradit, částky takových nároků se zaúčtují přímo na příslušné účty účtové třídy 3,*
- b. nezjistí-li se tyto částky před zachycením příslušných využití (faktur), zaúčtují se částky na příslušné účty účtové třídy 5. O dodatečně přijaté náhrady nebo využívané nároky na ně na účtech v účtové třídě 3 se sníží zachycené náklady v účtové třídě 5,*
- c. u účetních jednotek, které poskytují služby (například v cestovních kancelářích, ve veřejném stravování), se v nákladech v účtové třídě 5 účtují celé částky faktur či jiných dokladů a tržby za poskytnuté služby se vyúčtují v účtové třídě 6.“*

V případě „přefakturace“ energií a služeb souvisejících s nájmem, které pronajímatel pořizuje od jiných osob a následně fakturuje nájemci, pokud pronajímatel, plátce daně, zvolí z hlediska DPH způsob „přeúčtování“ mimo základ daně, tj. podle § 36 odst. 11 ZDPH a splňuje pro tento postup zákonem stanovené podmínky, je nutné použít způsob účtování označený písmenem a) nebo b). V případě „přefakturace“ energií a služeb souvisejících s nájmem, která je předmětem daně a podléhá povinnosti priznat daň na výstupu, je možné použít všechny výše uvedené způsoby účtování, tj. i variantu c).

PŘEÚČTOVÁNÍ ENERGÍÍ A SLUŽEB SOUVISEJÍCÍCH S NÁJMEM Z POHLEDU DPH PODLE PRÁVNÍ ÚPRAVY PLATNÉ V ROCE 2010

Nájemní vztahy, zejména v případech, kdy je předmětem smlouvy nájem nebytového prostoru nebo bytu, jsou zpravidla spojeny i se zajištěním dodávky energií a služeb souvisejících s nájmem (nebo podnájmem). Ve většině případů osoba, která je v postavení pronajímatele, sama dodávku předmětných energií (elektrina, teplo, voda a plyn) nerealizuje (s výjimkou dodávky tepla z tzv. domovní kotelny nebo dodávky vody zajišťované obcí - plátcem daně z obecního vodovodu atd.), ale pořizuje je svým jménem od jiných subjektů a následně „přefakturuje“ spotřebu předmětných energií na nájemce. Obdobná situace je i v případě služeb souvisejících s nájemním vztahem, jako jsou úklidové služby, zajištění ostrahy

Tento web používá k poskytování služeb, personalizaci reklam a analýze návštěvnosti soubory cookie.

Používáním tohoto webu s tím souhlasíte. **Další informace**

V pořádku

(nájemce) a které mohou svým jménem a na účet jiné osoby, popřípadě jako na standardní dodání zboží (vodou, energií) a poskytování služeb bez ohledu na skutečnost, zda byla tato plnění pořízena od neplátce, nebo zda byl při jejich pořízení uplatněn nárok na odpočet daně. Výjimku představují pouze případy, kdy plátce pořídí plnění (energie a služby) jménem a na účet jiné osoby a od této osoby požaduje za toto plnění úplatu. Splnění podmínek vymezených v § 36 odst. 11 ZDPH umožňuje plátcovi, který předmětné náklady „přeúčtovává“, zahrnovat takto přeúčtované částky do základu daně.

Přeúčtování energií a služeb souvisejících s nájmem mimo základ daně

Předmětem daně nejsou úplaty za energie a služby související s nájmem, pokud plátce, který tyto úplaty požaduje uhradit, splní všechny podmínky vymezené v § 36 odst. 11 ZDPH. Splnění dvou ze tří podmínek vymezených v § 36 odst. 11 ZDPH, tzn. že přeúčtovaná částka nesmí převýšit částku uhrazenou plátcem za jinou osobu a respektování zákazu odpočtu u plnění hrazeného za jinou osobu, nečiní plátcům v praxi potíže. Při přeúčtování energií a služeb souvisejících s nájmem je předmětem častých diskuzí splnění třetí podmínky, podle které částka, která je předmětem tzv. „přefakturace“ a kterou plátce obdržel od jiné osoby, má být vynaložena jménem a na účet této jiné osoby. K aplikaci § 36 odst. 11 ZDPH vydalo Ministerstvo financí ČR Sdělení, které zveřejnilo na svých webových stránkách dne 9. 12. 2008. Podle cit. Sdělení Ministerstva financí ČR je možné s odkazem na § 36 odst. 11 ZDPH postupovat mimo jiné i v případě přeúčtování energií a služeb souvisejících s nájmem pořizovaných pronajímatelem od jiných osob a následně účtovaných nájemci, pokud u přijatých zdanitelných plnění nebyl uplatněn odpočet daně a úplata hrazená nájemcem nepřevýší částku, kterou za takto pořízená plnění uhradil pronajímatel, pokud je současně respektován i odpovídající způsob účtování nebo evidování těchto částek. Z cit. Sdělení Ministerstva financí ČR lze dovodit, že odpovídající způsob účtování, popř. evidování částek za plnění, které pronajímatel, plátce daně, pro nájemce zajišťuje a požaduje za ně úhradu, má být potvrzením skutečnosti, že se jedná o náklady (výdaje) „vynaložené jménem a na účet jiné osoby“. Plátcovi, kteří nevedou účetnictví by v tom případě měli předmětné částky evidovat jako částky neovlivňující základ daně z příjmů. Plátcovi, kteří v souladu s účetními předpisy vedou účetnictví, v případě, že použijí při „přeúčtování“ energií nebo služeb souvisejících s nájmem postup podle § 36 odst. 11 ZDPH, účtují předmětné částky v rámci účtové třídy 3 - Zúčtovací vztahy nebo v rámci účtové třídy 5 - Náklady. Takto realizované úplaty nejsou zahrnovány do základu daně a plátce nemá povinnost je uvádět v daňovém přiznání k DPH. Jak již bylo výše konstatováno, zveřejněný výklad Ministerstva financí ČR k aplikaci § 36 odst. 11 ZDPH, přesněji vyhodnocení splnění podmínky, že se má jednat o „úhradu částky vynaložené jménem a na účet jiné osoby“, zahrnuje nejen případy, kdy existuje smluvní vztah mezi poskytovatelem plnění a třetí osobou, ale i případy, kdy prostřední osoba nakoupí zdanitelné plnění od poskytovatele a prodá je třetí osobě za předpokladu, že plátce oprávněně účtuje o těchto částkách na zúčtovacích vztazích nebo je oprávněně eviduje jako průběžné položky (jedná se o částky, které neovlivňují základ daně z příjmů).

PŘÍKLAD

Plátce, který vede účetnictví, je vlastníkem bytového domu, ve kterém jsou umístěny pouze byty. Byty jsou vlastníkem pronajímány neplátcům (občanům) za účelem bydlení. Vlastník nemovitosti hradí náklady na úklid společných prostor a tyto následně „přeúčtovává“ na jednotlivé nájemce bytů. Daň na vstupu pronajímatel při pořízení úklidových služeb neuplatňuje, protože úklid společných prostor v bytovém domě zajišťuje neplátce.

Pronajímatel na jednotlivé nájemce bytů přeúčtovává v úhrnu pouze částku, kterou sám uhradil poskytovateli úklidových služeb. Pronajímatel je plátce, který vede účetnictví a o těchto účetních případech účtuje pouze v rámci účtové třídy 3 - Zúčtovací vztahy. Při přeúčtování nákladů úklidu společných prostor bytového domu na jednotlivé nájemce nevzniká za této situace pronajímateli povinnost přiznat daň na výstupu, protože při fakturaci předmětných částek nájemcům postupuje pronajímatel podle § 36 odst. 11 ZDPH a ve shodě se Sdělením Ministerstva financí ČR ze dne 9. 12. 2008.

Tento web používá k poskytování služeb, personalizaci reklam a analýze návštěvnosti soubory cookie.

Používáním tohoto webu s tím souhlasíte. **Další informace**

V pořádku

Obchodní společnost, plátce, který vede účetnictví, je vlastníkem nebytového domu, ve kterém pronajímá část nebytových prostor podnikateli - neplátcí. Spotřeba elektřiny, jejíž dodávku zajišťuje pronajímatel i pro nájemce - neplátce, je evidována zvlášť. V objektu jsou umístěny dva samostatné elektroměry pro část nebytových prostor, které jsou pronajaty, a část, které využívá ke svým ekonomickým činnostem pronajímatel. V měsíci srpnu 2010 obdržel pronajímatel daňový doklad - fakturu za dodávku elektřiny za měsíc červenec 2010. Na přijatém daňovém dokladu je odděleně účtována spotřeba elektřiny za pronajatou část objektu v celkové výši 6.000 Kč (z toho základ daně 5.000 Kč a DPH ve výši 20 % činí 1.000 Kč) a za část objektu využívanou pronajímatelem v celkové výši 36.000 Kč (z toho základ daně 30.000 Kč a DPH ve výši 20 % činí 6.000 Kč). Celková fakturovaná částka za spotřebu elektřiny v celém objektu, tj. za obě fakturované položky, činí včetně DPH 42.000 Kč.

Postup při zaúčtování přijaté faktury

Doklad	Obsah účetního případu	Kč	MD	D
PF	Spotřeba elektřiny za objekt celkem	42.000 Kč včetně DPH ve výši 7.000 Kč		
	Elektřina spotřebovaná v souvislosti s využívaným nebytovým prostorem účetní jednotkou	30.000 6.000	518 343	321 321
	Elektřina spotřebovaná nájemcem – neplátcem	5.000	378	321
	DPH	1.000	378	321

Legenda použitých účtů a zkratk:

PF - Přijatá faktura

321-Závazky z obchodních vztahů

343-Daň z přidané hodnoty

378-Jiné pohledávky

518-Ostatní služby

„Přeúčtování“ energií a služeb souvisejících s nájmem spojené s povinností přiznat daň na výstupu

Pokud plátce daně (pronajímatel nemovitosti) pořídí energie nebo služby od jiné osoby (plátce nebo neplátce) a následně příslušnou částku fakturuje nájemci, jedná se z pohledu DPH o:

- dodání zboží podle § 13 odst. 1 ZDPH v případě, že předmětem „přefakturace“ jsou energie, nebo
- poskytnutí služby podle § 14 odst. 1 ZDPH, pokud předmětem „přefakturace“ jsou služby,

s výjimkou případů, kdy plátce splnění podmínky vymezené v § 36 odst. 11 ZDPH a pořízené energie nebo služby „přeúčtuje“ mimo základ daně.

Pronajímatel, plátce daně, není oprávněn použít postup podle § 36 odst. 11 ZDPH a je povinen přiznat daň na výstupu ve výši platné sazby daně v níže uvedených případech:

- **Pronajímatel, plátce daně, pořizuje energie a služby svým jménem a na svůj účet, tzn. že nakupuje energie od výrobců energií a služby od poskytovatelů služeb. Při pořízení energií a služeb účtuje pronajímatel, účetní jednotka, na příslušném účtu účtové třídy 5 - Náklady. Takto pořízená plnění pronajímatel následně fakturuje („prodá“) nájemci. V této souvislosti pronajímatel, účetní jednotka, účtuje o příslušných výnosech v rámci účtové třídy 6 - Výnosy. Z hlediska DPH se jedná o dodání zboží a poskytování služeb, tj. o plnění uskutečněné pronajímatelem ve prospěch nájemce. V těchto případech není důležité, zda byly předmětné**

Tento web používá k poskytování služeb, personalizaci reklam a analýze návštěvnosti soubory cookie.

Používáním tohoto webu s tím souhlasíte. **Další informace**

V pořádku

ZDPH, a to, že plnění, která jsou předmětem „přefakturace“ byla pořízena jménem a na účet nájemce.

- **Pronajímatel, plátce daně, uplatní při pořízení energií a služeb souvisejících s nájmem od jiných plátců daně nárok na odpočet daně na vstupu.** Jestliže pronajímatel uplatní při pořízení energií nebo služeb nárok na odpočet daně na vstupu, je povinen přiznat daň na výstupu při fakturaci za energie a služby spotřebované nájemcem.
- **Pronajímatel, plátce daně, požaduje za energie a služby související s nájmem pořízené od jiných osob částku vyšší, než jakou sám dodavatelům energií a poskytovatelům služeb uhradil.** Ve většině případů pronajímatel nenavysuje při přeúčtování energií a služeb pořízených od jiných osob cenu za přeúčtované energie nebo služby související s nájmem, ale v praxi nelze tuto situaci vyloučit. Pokud pronajímatel zvýší při přeúčtování cenu přeúčtovaných energií (nebo služeb), není oprávněn postupovat podle § 36 odst. 11 ZDPH a je povinen z částky vyúčtované nájemci odvést daň na výstupu, a to i v případě, že nárok na odpočet daně na vstupu při pořízení energií nebo služeb neuplatnil nebo nemohl uplatnit, protože pořídil tato přijatá plnění od neplátce (např. dodávky tepla od obce, která není plátcem daně, úklidové služby poskytované neplátcem atd.).
- **Pronajímatel, plátce daně, energie a služby související s nájmem nepořizuje od jiných osob, ale sám tato plnění pro nájemce zajišťuje.** V těchto případech není důležité, jakou částku požaduje pronajímatel od nájemců uhradit, ani zda u přijatých zdanitelných plnění použitých k zajištění dodávky energií (např. dodávka tepla z domovní kotelny provozované pronajímatelem) nebo při poskytování služeb (např. úklid) uplatnil pronajímatel nárok na odpočet daně.

PŘÍKLAD

Obchodní společnost, plátce, který vede účetnictví, je vlastníkem nebytového domu, ve kterém pronajímá část nebytových prostor jinému plátcu daně. V objektu je umístěn jeden elektroměr. Spotřeba elektřiny realizovaná nájemcem je sjednána paušální částkou v celkové výši 6.000 Kč měsíčně (z toho základ daně 5.000 Kč a DPH ve výši 20 % činí 1.000 Kč). V měsíci srpnu 2010 obdržel pronajímatel daňový doklad - fakturu za dodávku elektřiny za měsíc červenec 2010. Na přijatém daňovém dokladu - faktuře je dodavatelem účtována celková spotřeba elektřiny za objekt, a to ve výši 42.000 Kč (z toho základ daně 35.000 Kč a DPH ve výši 20 % činí 7.000 Kč).

Postup při zaúčtování:

Doklad	Obsah účetního případu	Kč	MD	D
PF	Spotřeba elektřiny za objekt celkem 42.000 Kč včetně DPH	35.000	518	321
		7.000	343	321
VF	Vydaná faktura nájemci za spotřebovanou elektřinu v měsíci červenci 2010	5.000	311	602
		1.000	311	343

Legenda použitých účtů a zkratk:

VF - Vydaná faktura

311-Pohledávky z obchodních vztahů

602-Tržby z prodeje služeb

PŘÍKLAD

Plátce, který vede účetnictví, je vlastníkem bytového domu, ve kterém jsou umístěny pouze byty. Byty jsou vlastníkem pronajímány neplátcům (občanům) za účelem bydlení. Nájemci bytů mají uzavřeny smlouvy na dodávku elektřiny, plynu a vody s dodavatelem těchto médií. Vlastník nemovitosti provozuje domovní kotelnu a ve shodě s nájemní smlouvou požaduje od nájemců měsíčně zálohy na dodávku

Tento web používá k poskytování služeb, personalizaci reklam a analýze návštěvnosti soubory cookie.

Používáním tohoto webu s tím souhlasíte. **Další informace**

V pořádku

podle § 36 odst. 11 ZDPH, protože není v pozici plátce, který teplo pořizuje od jiné osoby, ale v pozici plátce, který teplo dodává. Pronajímateli vzniká povinnost přiznat daň na výstupu podle § 21 odst. 1 ZDPH, tj. k datu přijetí záloh na dodávku tepla a k datu uskutečnění zdanitelného plnění, tj. k datu zjištění skutečné spotřeby tepla, podle toho, který den nastane dříve. K datu zjištění spotřeby tepla provede pronajímatel vyúčtování záloh přijatých před tímto datem ve shodě s § 37 odst. 3 ZDPH.

Datum uskutečnění zdanitelného plnění při „přeúčtování“ energií a služeb souvisejících s nájmem, které je předmětem daně

Datum uskutečnění zdanitelného při dodání tepla, vody, plynu, elektřiny a chladu, při poskytování telekomunikačních služeb a při odstranění odpadních vod je speciálně upraveno v § 21 odst. 6 písm. b) ZDPH. Při „přeúčtování“ energií, telekomunikačních služeb a odstranění odpadních vod, které je předmětem daně, se považuje toto zdanitelné plnění za uskutečněné dnem odečtu z měřicího zařízení, popř. dnem zjištění skutečné spotřeby. Podle současně platné právní úpravy postupují při stanovení dne uskutečnění zdanitelného plnění u plnění vymezených v § 21 odst. 6 písm. b) ZDPH plátcí, kteří tato plnění pořizují od jiných plátců a následně je fakturují („přeúčtovávají“) např. nájemcům, stejným způsobem jako výrobci energií a poskytovatelé těchto vymezených služeb.

Den zjištění skutečné spotřeby

Den zjištění skutečné spotřeby, pokud se jedná o energie nebo telekomunikační služby, není v ZDPH speciálně definován, a proto v praxi mohou nastat nejrůznější situace. Z dosavadní praxe vyplývá, že plátce zjistí výši spotřeby energie nebo služeb uvedených v § 21 odst. 6 písm. b) ZDPH, např. již k datu doručení dokladu, na kterém dodavatel energií nebo služeb uvede cenu za poskytnuté plnění (hodnota spotřebované elektřiny, plynu, vody, cena za telekomunikační poplatky atd.). Pro účely DPH však může být datem zjištění skutečné spotřeby i pozdější datum než je datum doručení dokladu vystaveného dodavatelem, a to v případech, kdy pronajímatel zjišťuje skutečnou spotřebu pořízených energií a zákonem vymezených služeb u jednotlivých nájemců na základě předem stanoveného výpočtu. Postup, resp. způsob zjišťování skutečností rozhodných pro stanovení dne uskutečnění zdanitelného plnění, je vhodné upravit např. vnitřním předpisem.

Datum uskutečnění zdanitelného plnění při „přeúčtování“ ostatních služeb souvisejících s nájmem [s výjimkou výše zmíněných služeb taxativně vymezených v § 21 odst. 6 písm. b) ZDPH] se stanoví podle obecné úpravy obsažené v § 21 odst. 5 písm. a), popř. je možné využít i speciální úpravy, tj. např. režimu dílčích plnění, který je upraven v § 21 odst. 9 ZDPH.

PŘÍKLAD

Plátce, s měsíčním zdaňovacím obdobím, je vlastníkem nebytového domu, který pronajímá jinému plátcovi daně. Pronajímatel je v pozici plátce, který nevede účetnictví. Na základě smlouvy zajišťuje pronajímatel pro nájemce mimo jiné i úklid nebytových prostor. Pronajímatel pořizuje úklidové služby od jiného plátce a následně je fakturuje nájemci. Od poskytovatele úklidových služeb obdrží pronajímatel každý měsíc daňový doklad - fakturu, na základě které uplatňuje nárok na odpočet daně. S nájemcem, který je plátcem daně se čtvrtletním zdaňovacím obdobím, se pronajímatel smluvně dohodl, že úklidové služby mu bude zajišťovat v režimu tzv. dílčích plnění s tím, že za dílčí plnění se považují úklidové služby realizované v příslušném kalendářním čtvrtletí. Za datum uskutečnění každého dílčího plnění byl smluvně dohodnut poslední den příslušného kalendářního čtvrtletí. Tento den je ve shodě s § 21 odst. 9 ZDPH pro pronajímatele dnem uskutečnění zdanitelného plnění.

Sazby daně při „přeúčtování“ pořízených energií a služeb souvisejících s nájmem

Tento web používá k poskytování služeb, personalizaci reklam a analýze návštěvnosti soubory cookie.

Používáním tohoto webu s tím souhlasíte. **Další informace**

V pořádku

Ustanovením a pokud příjemci uplatní výzvu k tomuto účtu, povinnost plátní daní. Pokud současně plátní právní úpravy se uplatňuje snížená sazba DPH ve výši 10 % při „přeúčtování“ dodávek tepla a vody a základní sazba daně ve výši 20 % při přeúčtování elektřiny, plynu, úklidových a telekomunikačních služeb, služeb ostražby objektu atd.

Postup při rozhodování zvolit vhodný postup při „přeúčtování“ energií a služeb souvisejících s nájmem spojené ve vazbě na DPH

Použití jedné z výše uvedených variant při „přeúčtování“ energií nebo služeb souvisejících s nájmem, tj. varianty s uplatněním DPH na výstupu nebo varianty „přeúčtování“ mimo základ daně, je na rozhodnutí plátce, pronajímatele, který pořízené energie nebo služby související s nájmem následně fakturuje nájemcům s tím, že použití druhé varianty „přeúčtování“, tj. mimo základ daně, je podmíněno splněním zákonem stanovených podmínek. Konečné rozhodnutí mezi oběma výše uvedenými variantami je i v roce 2010 ovlivněno několika skutečnostmi. Jednou z nich je pozice dodavatele energií nebo poskytovatele služeb, tzn. zda je plátcem daně. Pro výše uvedené rozhodování je důležitá i skutečnost, zda osoba, které jsou pořízené energie nebo služby následně „přeúčtovány“, je plátcem daně, nebo se jedná o neplátce. Pokud je totiž nájemce plátcem daně, bude mít zcela jistě zájem uplatnit nárok na odpočet daně na vstupu u energií a služeb, které se zavázal pronajímateli uhradit. Pokud se však pronajímatel rozhodne pořízené energie a služby související s nájmem „přeúčtovat“ na nájemce v režimu mimo základ daně, tj. podle § 36 odst. 11 ZDPH (a splní všechny zde stanovené podmínky), znemožní tak nájemci, plátcem daně, uplatnění odpočtu DPH, kterou nájemce - plátcem daně v ceně takto „přeúčtované“ energie nebo služby související s nájmem zaplatí. Pokud srovnáme oba výše uvedené „způsoby“ přeúčtování energií a služeb souvisejících s nájmem z pohledu DPH, je varianta s uplatněním DPH na výstupu pro plátce méně riziková, protože v tomto případě není důležitý ani použitý způsob účtování ani skutečnost, zda je přeúčtovávaná částka vyšší nebo nižší než úplata, kterou za pořízená plnění zaplatil pronajímatel. „Přeúčtování“ energií a služeb souvisejících s nájmem s uplatněním nároku na odpočet daně na vstupu a s uplatněním DPH na výstupu, pokud je předmětem „přeúčtování“ částka, která se shoduje s úplatou zaplacenou za pořízená plnění pronajímatelem, nepoškodí nájemce, který je neplátce, a nájemci, plátcem daně, umožní uplatnění nároku na odpočet daně na vstupu. V praxi se plátcem dostávají do nejrůznějších situací a nelze vyloučit, že postup podle § 36 odst. 11 ZDPH při „přeúčtování“ energií a služeb souvisejících s nájmem upřednostní např. plátce, který část nebytových prostor pronajímá neplátcem a část využívá ke svým činnostem, u kterých je však povinen nárok na odpočet daně zkracovat. Pokud je hodnota krátkého koeficientu plátce (pronajímatele) velmi nízká a spotřeba energií je plátcem fakturovaná dodavatelem souhrnně jednou částkou bez rozlišení na spotřebu pronajímatele a nájemce (neplátce), může se plátce rozhodnout, že nárok na odpočet daně na vstupu při pořízení energií neuplatní. V tom případě při „přeúčtování“ části spotřeby energií na nájemce pronajímatel neuplatní daň na výstupu. Pokud pronajímatel o přijatých a zaplacených částkách i odpovídajícím způsobem účtuje nebo je eviduje, musí být současně schopen prokázat, že částka fakturovaná nájemci nepřevýšila částku, kterou pronajímatel uhradil dodavatelům přeúčtovaných energií.

To se mi líbí [Zaregistrujte se](#) a prohlédněte si, co se vašim přátelům líbí.

© 2016 Wolters Kluwer ČR, a. s., U Nákladového nádraží 6, 130 00 Praha 3

tel.: 246 040 400, fax: 246 040 401 | e-mail: obchod@wolterskluwer.cz, web: www.wolterskluwer.cz
(<http://www.wolterskluwer.cz/>)

IČ: 63077639. Firma je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu B, vložka číslo 9659.

Tento web používá k poskytování služeb, personalizaci reklam a analýze návštěvnosti soubory cookie.
Používáním tohoto webu s tím souhlasíte. **Další informace** V pořádku