



Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky

Informácia k fakturácii stavebných prác pre správcov bytových domov po 01.01.2016

Novela zákona o DPH s účinnosťou od 01.01.2016 zaviedla prostredníctvom § 69 ods.12 písm. j) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o DPH) **prenos daňovej povinnosti z dodávateľa (platiteľa) na príjemcu (platiteľa) pri dodaní stavebných prác vrátane dodania stavby alebo jej časti podľa zmluvy o dielo alebo inej obdobnej zmluvy, ktoré patria do sekcie F klasifikácie CPA, a pri dodaní tovaru s inštaláciou alebo montážou, ak inštalácia alebo montáž patrí do sekcie F klasifikácie CPA (ďalej len stavebné práce).**

Uvedené znamená, že dodávateľ (platiteľ) predmetných stavebných prác fakturuje tieto dodávky bez DPH a príjemca (platiteľ) je osobou povinnou platiť daň, t.j. „samozdaniť sa“ a pokiaľ spĺňa podmienky § 49 - § 51 zákona o DPH môže si ním uplatnenú daň aj odpočítať.

Avšak, v prípade, že:

1. objednávateľom stavebných prác je správca bytového domu (platiteľ), ktorý pri objednávaní **koná v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na ich účet** v zmysle § 8b zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 182/1993 Z. z.) na základe uzavretej zmluvy o výkone správy podľa citovaného zákona, potom **správca bytového domu** nie je v postavení príjemcu stavebných prác a z tohto dôvodu **nie je osobou povinnou platiť daň podľa § 69 ods. 12 písm. j) zákona o DPH, t.j. neuplatňuje sa prenos daňovej povinnosti**. Skutoční príjemcovia stavebných prác sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome. Pre dodávateľa (platiteľa) stavebných prác to znamená, že stavebné práce fakturuje s daňou, ktorú je povinný odvieť podľa § 69 ods. 1 zákona o DPH, a to bez ohľadu na skutočnosť, že správca bytového domu, na ktorého meno vyhotovuje faktúru, je platiteľom dane. Z identifikačných údajov uvedených na faktúre o odberateľovi - správcovi bytového domu by malo byť zrejmé, že koná v zastúpení vlastníkov bytov a nebytových priestorov, napr. „*Správca X,Y...v zastúpení vlastníkov bytov v bytovom dome...*“.

V nadväznosti na vyššie uvedený špecifický spôsob zabezpečovania dodávok správcom bytového domu vyplývajúci zo zákona č. 182/1993 Z. z. vzniká otázka, či v prípade, ak sú

niektorí z vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorých zastupuje správca bytového domu platiteľmi DPH, či môžu byť zmluvnou stranou pre dodávateľa stavebných prác, a či môže byť na nich prenesená daňová povinnosť z dodávateľa stavebných prác. Odpoveďou je, že nie je vylúčená takáto možnosť a nie je dôvod takýto postup neakceptovať, ak si to dotknutí vlastníci odsúhlasia - „ošetrí“ s ostatnými vlastníkmi. V takomto prípade **dodávateľ stavebných prác (platiteľ) je povinný vyhotoviť pre daného vlastníka bytov a nebytových priestorov (platiteľa) samostatnú faktúru za dodané stavebné práce** v súlade s § 72 ods. 1 písm. a) a s § 74 zákona o DPH s uvedením základu dane v rozsahu jeho podielu na prijatých stavebných prácach a samostatne pre správcu bytového domu, ktorý zastupuje ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome.

2. objednávateľom stavebných prác je správca bytového domu (platiteľ), ktorý pri objednávaní **koná v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na ich účet** v zmysle § 8b zákona č. 182/1993 Z. z. a zároveň **je aj sám vlastníkom bytov alebo nebytových priestorov v príslušnom bytovom dome**, v takom prípade by mal pri objednávaní stavebných prác dodávateľovi (platiteľovi) poskytnúť informáciu o pomere (rozsahu), v ktorom bude stavebné práce prijímať sám ako platiteľ a ako zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov, aby **dodávateľ vedel vyhotoviť faktúry na dodanie stavebných prác osobitne na podiel pripadajúci na dodanie s uplatnením prenosu daňovej povinnosti a na podiel pripadajúci na dodanie s uplatnením bežného režimu.**

*Vypracovalo: Finančné riaditeľstvo SR Banská Bystrica
Odbor podpory a služieb pre verejnosť
Október 2016*